

RAPPORT PREPARE PAR M. BERNARD LAURENT
AU NOM DE LA COMMISSION DE LA VILLE, DE L'HABITAT
ET DU CADRE DE VIE

CHAINE DU LOGEMENT EN ILE-DE-FRANCE :
VOIES ET MOYENS POUR LA RENDRE EFFECTIVE

BERNARD LAURENT

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
I. PREMIERE PARTIE :	
LA CHAINE DU LOGEMENT ET LES FRANCILIENS	5
1.1. Chaîne du logement et mode de vie	5
1.1.1. Evolution des mœurs	5
1.1.2. Les jeunes	6
1.1.3. Les personnes âgées	7
1.1.4. L'âge mûr	8
1.1.5. Evolution de la population étrangère et immigrée	9
1.2. Chaîne du logement : emplois et activités	
1.2.1. Les emplois dans la fonction Publique	11
1.2.2. Les emplois dans le privé	11
1.2.3. Mobilité de l'emploi, travail temporaire, chômage	11
I. DEUXIEME PARTIE :	
LA CHAINE DU LOGEMENT : DEMANDES ET BESOINS	13
2.1. Fluidité et phénomène des dominos.....	13
2.1.1. La construction	13
2.1.2. La location privée	14
2.1.3. La location H.L.M	14
2.2. La Mobilité	16
III. TROISIEME PARTIE :	
LA CHAINE DU LOGEMENT ET L'OFFRE	17
<i>Premier chapitre : le marché privé du logement</i>	
3.1. Le logement neuf.....	17
3.1.1. Les ventes dans le neuf	17
3.1.2. L'offre neuve disponible (rapport ADIL)	18
3.1.3. La construction et le SDRIF	20
3.2. Les logements anciens.....	22

3.3. Le logement locatif vide et meublé.....	24
3.3.1. Le parc locatif vide	24
3.3.1. Le parc locatif meublé	25
3.4. Les prix.....	25
3.4.1. Dans le neuf.....	25
3.4.2. Dans l'ancien.....	26
3.4.3. Dans le locatif	28
• Les baux.....	28
• Les loyers.....	29
• Comparaison des loyers IDF et autres régions	30
3.5. Ressources, financements et aides.....	34
3.5.1. Pour les Propriétaires accédants.....	34
• Les ressources	34
• Les financements	37
• Taux d'effort.....	39
• Les aides	40
3.5.2. Pour les propriétaires bailleurs.....	41
• Propriétaires institutionnels	41
• Personnes physiques.....	41
• Les aides à la pierre	42
L'ANAH.....	44
3.5.3. Pour les Locataires	44
• Aides	44
• FSL (Fonds de solidarité logement)	45
• Le LOCA-PASS	46
• Taux d'effort des locataires	47

Deuxième chapitre : Le logement locatif social

Selon la définition de l'article 55 de la loi SRU

3.6. Le parc social : l'offre.....	47
3.6.1. Le Parc Social	47
3.6.2. Panne de la construction	49
3.6.3. Plan de relance	49
3.7. Le parc social : la demande.....	50
3.7.1. Augmentation de la demande.....	50
3.7.2. La mobilité	50

3.8. Le parc social : les prix	51
3.8.1. Les prix.....	51
3.8.2. Le taux d'effort des locataires.....	53
3.9. Le parc social : financements et aides	53
3.9.1. Les aides à la personne	58
3.9.2. Les aides à la pierre.....	58
3.9.2.1. Etat, Région et autres collectivités territoriales.....	58
3.9.2.2. 1% logement.....	59
3.9.2.3. ANRU	59
3.9.2.4. Caisse des Dépôts et Consignations	60

Troisième chapitre : L'offre complémentaire

3.10. L'offre complémentaire en logement	61
3.10.1 La sous-location	61
3.10.2. La co-location	62
3.10.3. Maisons de retraites et places médicalisées	62
3.10.4. Les maisons relais	62
3.10.5. Les CHRS (Centre d'hébergement et de réinsertion sociale).....	63
3.10.6. Les foyers et logements pour personnes handicapées.....	65
3.11. Les autres hébergements	65
3.11.1. Les hébergements d'urgence.....	65
3.11.2. Les CADA (Centres d'aide aux demandeurs d'asile).....	66
3.11.3. Les hôtels meublés (75 000 chambres).....	67
3.11.4. Les squats	68

IV - QUATRIEME PARTIE : LA CHAINE DU LOGEMENT VOIES ET MOYENS POUR LA RENDRE EFFECTIVE

4.1 Attractivité de l'attractivité francilienne – terre d'accueil	68
4.2. Les freins et les blocages.....	69
4.2.1. La panne de la construction	69
4.2.2. Les maillons bloqués.....	69
4.3. Quelques propositions	70
4.3.1. Le foncier	70
4.3.2. Le financement.....	70
4.3.3. La fiscalité.....	71

INTRODUCTION

Le parcours résidentiel qui existait autrefois en Ile-de-France et permettait aux familles au fur et à mesure de l'évolution de leur situation, de changer de logement en passant d'un logement HLM vers un logement privé locatif, puis vers l'accession à la propriété, ne fonctionne plus depuis de très nombreuses années. Les ménages franchissent de plus en plus difficilement les écarts d'un maillon à l'autre de la « CHAINE DU LOGEMENT », de sorte que le parcours résidentiel est devenu un véritable parcours du combattant.

La « panne de la construction » n'a pas permis au Schéma directeur régional de l'Ile-de-France, le SDRIF, d'atteindre les objectifs de construction fixés en 1994. L'amplification prévisible de la crise du logement, a incité le CESR, à se saisir à nouveau du problème du logement.

Ce sont les nombreux maillons de la «CHAINE DU LOGEMENT », celui des jeunes, des handicapés, des personnes louant dans le privé, d'autres dans les HLM, celui des propriétaires occupants, et bien d'autres que la commission de la ville, de l'habitat et du cadre de vie a étudié. Elle en a tiré des conclusions, permettant de faciliter les solutions d'une résorption du retard de la construction dans tous les secteurs du logement des franciliens et vous les propose.

PREMIERE PARTIE : LA CHAINE DU LOGEMENT ET LES FRANCILIENS

1.1 – CHAINE DU LOGEMENT ET MODE DE VIE

Les Franciliens sont les premiers concernés par leur logement. Ils vivent, de façon dramatique pour les plus démunis et de façon moyennement satisfaisante pour la grande majorité, l'impossibilité dans laquelle ils se trouvent de satisfaire ce qui est considéré comme un droit par la législation.

Le décalage entre la réalité quotidienne vécue par nos concitoyens et la politique du logement telle qu'elle leur est présentée depuis 20 ans, provient en partie de la non prise en compte de l'évolution des modes de vie, de l'évolution des conditions de l'emploi et de l'activité, de l'importance du chômage.

1.1.1 – Evolution des mœurs

La libéralisation des mœurs s'est faite au cours des trente dernières années et ses conséquences sur les besoins en logement ont été considérables, hors de toute évolution de la population.

L'on compte désormais un parent seul pour quatre couples. Le parc HLM en a accueilli 43%.

Chaque divorce augmente le besoin de logements, les familles recomposées nécessitent d'avoir de chaque côté des logements permettant d'accueillir les enfants.

L'augmentation considérable du nombre d'étudiants et la progression en 10 ans de 16% de la vie en solitaire pèse lourdement sur la demande de petits logements et continuera à peser en raison de l'arrivée à la majorité des enfants des générations nées après la seconde guerre mondiale et qui ont préféré le célibat.

La composition des ménages évolue également. Il y en a de moins en moins avec enfants (41% en 1999 contre 45,6% en 1962).

Les familles ont certes moins d'enfant mais souhaitent que chaque enfant ait une chambre individuelle. Les fratries dans la même chambre tendent à diminuer. Ce sont des besoins qui, couplés avec le niveau élevé des prix parisiens, conduisent les familles nombreuses à s'installer en grande banlieue et de préférence en maison individuelle.

La taille souhaitée en m² augmente régulièrement avec le désir général d'augmenter la dimension des pièces. D'où l'intérêt, de raisonner en m² et pas seulement en nombre de logements.

La pénurie de petits logements pèse à l'inverse sur la composition de la famille. Deux franciliens sur cinq continuent de vivre chez leurs parents au-delà de 20 ans, qu'ils soient étudiants ou apprentis. Le chômage, les emplois précaires ramènent parfois les jeunes dans leur famille.

1.1.2 – Les jeunes

- La Région compte 2,2 millions d'habitants âgés de 16 à 29 ans (chiffres 99).

Cette tranche d'âge se caractérise par une grande diversité socio-économique et des modes de vie variés où se côtoient : étudiants, chômeurs, jeunes salariés apprentis ou personnes sans activité.

L'allongement de la période de scolarité, l'entrée de plus en plus tardive dans la vie active, l'alternance de périodes d'activité et de chômage et des revenus faibles caractérisent cette population en situation de devenir et de mobilité.

Une population diversifiée

L'Ile-de-France compte :

- 930.000 personnes poursuivant des études (43 % de la tranche d'âge),
- 980.000 jeunes actifs,
- 200.000 chômeurs (31 % des chômeurs franciliens),
- 13.000 des familles monoparentales,
- des personnes handicapées physiques et mentales (environ 20.000) qui nécessitent des hébergements adaptés (peu présents en Ile-de-France),
- des jeunes en difficulté (35.000 personnes de moins de 30 ans perçoivent le RMI).

Face à cette population il est difficile de quantifier si l'offre répond aux envies, besoins et souhaits.

Une offre très compartimentée

- Le monde d'hébergement le plus courant reste la cohabitation familiale. 45 % des moins de 30 ans vivent chez leurs parents et seule une minorité (29 %) réside dans un logement autonome.

C'est le parc privé qui accueille les 2/3 des jeunes (le parc social n'étant pas adapté aux besoins des moins de 30 ans).

- Les logements étudiants CROUS (Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires), CFA (Centre de Formation pour apprentis), font cruellement défaut (15.000 places en tout, 4500 chambres sur Paris).
- La location auprès d'un bailleur particulier permet à 35% des étudiants de se loger. Au sein de ceux-ci, 5% ont emménagé en colocation, phénomène marginal.

1.1.3 – Les personnes âgées :

La population francilienne de plus de 75 ans s'élève à un peu plus de 600.000 personnes dont environ 180.000 de plus de 85 ans : elle progressera de 6 à 7 % dans les 10 ans à venir.

Son pourcentage, par rapport à la population totale d'Ile-de-France, est de 5,4 % inférieur au taux national qui est de 7 %. En valeur relative, l'Ile-de-France est donc la plus jeune région de France, mais c'est à Paris que se concentre la majeure partie de cette population âgée.

L'équipement en hébergement pour personnes âgées se compose, d'une part de logements foyers (EHPA) et d'EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) qui s'apparentent à des résidences principales, d'autre part d'hébergements collectifs : les maisons de retraite publiques et privées, les unités de soins hospitaliers de longue durée.

Le taux d'équipement s'évalue en nombre de places pour 1.000 personnes : avec un taux moyen de 142,4, contre 167,5 en métropole, l'Ile-de-France est mal pourvue ; la cause en est l'insuffisance d'hébergements collectifs. En effet, avec un taux de 46,9%, l'équipement en EHPA et EHPAD est supérieur à celui de la France entière (40,4 %).

L'âge de la dépendance reculant, les personnes âgées entrent plus tardivement en établissements d'hébergement et leurs attentes évoluent vers une meilleure qualité de vie et de soins.

En conséquence, le maintien à domicile devient une orientation politique majeure, en particulier pour le parc HLM dans lequel les plus de 60 ans représentent le quart des locataires, et les plus de 75 ans 10 à 12 %. La mise en place de l'APA (allocation personnalisée à l'autonomie) et la création des CLIC (centres locaux d'information et de coordination gérontologique) entraînent une forte demande d'adaptation des logements et des services pour le maintien à domicile.

Enfin, il n'est pas inutile de rappeler que les motifs d'entrée en établissement d'hébergement sont : la sécurité physique et médicale, et le rapprochement familial (important en Ile-de-France).

1.1.4. – L'âge mûr :

Rappelons tout d'abord que pour l'INSEE le « ménage » s'entend de l'ensemble des occupants d'une même résidence principale quels que soient les liens qui les unissent.

Malgré l'augmentation du nombre de personnes seules et de couples sans enfants, les ménages avec enfants, continuent à former la majorité des occupants de logements.

Ile-de-France : type et composition des ménages selon le département en 1999

Structure des ménages (en %)											
Département	Ménages d'une personne			Autres ménages sans famille	Familles principales monoparentales			Familles principales comprenant un couple			Ensemble des ménages
	Total	Homme	Femme		Total	Homme avec enfant(s)	Femme avec enfant(s)	Total	sans enfant	avec enfant(s)	
Paris	52,4	21,9	30,5	4,3	7,1	1,0	6,1	36,2	18,5	17,7	100,0
Hauts-de-seine	38,0	15,6	22,4	2,5	8,9	1,2	7,7	50,7	22,2	28,5	100,0
Seine-saint-Denis	30,3	13,0	17,3	2,5	11,4	1,5	9,9	55,8	20,3	35,6	100,0
Val-de-Marne	32,4	13,0	19,4	2,3	10,0	1,4	8,6	55,4	22,6	32,8	100,0
Petite couronne	33,9	14,0	19,9	2,4	10,0	1,4	8,7	53,7	21,7	32,0	100,0
Seine-et-Marne	22,9	9,8	13,1	1,5	8,6	1,5	7,1	67,0	24,2	42,8	100,0
Yvelines	25,1	10,3	14,8	1,6	8,2	1,3	6,9	65,1	24,6	40,5	100,0
Essonne	24,4	10,4	14,0	1,5	8,9	1,4	7,5	65,2	24,7	40,4	100,0
Val-d'oise	23,7	9,6	14,1	1,7	9,8	1,5	8,3	64,9	22,6	42,3	100,0
Grande couronne	24,1	10,1	14,0	1,6	8,8	1,4	7,4	65,5	24,1	41,4	100,0
Ile-de-France	34,6	14,4	20,2	2,6	8,8	1,3	7,5	54,0	21,8	32,2	100,0
Nombre de ménages	1 561 484	649 444	912 040	115 229	398 468	58 139	340 329	2 434 442	984 547	1 449 895	100,0

Source : Insee, recensement de la population de 1999.

Les familles principales comprenant un couple représentent 54 % des ménages.

Le pourcentage des familles avec enfants a augmenté de 32,2 % en 1962 à 45,6 % en 1999 ; celui des familles sans enfant est resté plus stable. Par contre, il y a eu un boom des hommes seuls, des femmes seules et des familles principales monoparentales et, malgré la construction de petits logements qui a beaucoup augmenté dans les années 1980, ceux-ci sont insuffisants en Ile-de-France (voir rapport Roumieux).

Quant aux familles, ne trouvant pas à se loger dans Paris, elles se sont déplacées vers la grande banlieue (d'où l'attrait de la construction de maisons individuelles), mais aussi dans les villes nouvelles et en proche banlieue. Enfin, certaines familles ont choisi de vivre en province, dans des villes qui sont en train à 1h ou 1h30 du centre de Paris en TGV notamment et parfois avec un pied à terre à Paris.

1.1.5. – Evolution de la population étrangère et immigrée :

Il convient d'abord de préciser que seule la population légalement reconnue peut, par définition, faire l'objet d'études, et que la population issue de l'immigration clandestine, disparaît des études sur le logement. Cela pose en particulier le problème des logements mis gratuitement à la disposition d'un tiers, logements qui sont en augmentation régulières, ainsi que celui des squats, dans le privé comme dans le public.

Le rapport sur la situation démographique en Ile-de-France en 2002, note que la population étrangère a diminué de 1 % entre 1990 et 1999 (11,9 %), tout en restant au double de la moyenne française. La part des immigrés dans la population francilienne continue d'augmenter, leur nombre atteignant 1,6 millions ; 31 % d'entre eux ont acquis la nationalité française, le phénomène semble dû principalement au regroupement familial.

Si la croissance démographique devait se faire par l'immigration et l'ouverture des frontières à l'intérieur de la communauté européenne, cela conduirait à long terme, à un besoin additionnel en logements.

La hausse de ces dernières années provient essentiellement de l'Afrique noire et pose des problèmes de grands logements.

Par contre, les migrations vers leur pays d'origine au moment de la retraite se sont ralenties en raison du regroupement familial.

Du fait de l'évolution des mœurs, les spécificités des besoins en logements dus à l'immigration, ou du fait du parcours résidentiel lié aux âges de la vie, le nombre de facteurs qualitatifs à prendre en compte est considérable et difficilement quantifiable. Cependant à moyen terme, tous les facteurs évoqués vont dans le même sens, et les besoins dans tous les maillons de la chaîne sont croissants, d'où le sentiment de crise du logement qui reviendra dans les chapitres suivants.

L'INSEE a analysé les ménages qui vivent dans l'inconfort ou le surpeuplement, soit 342.000, selon leur étude.

Les ménages franciliens mal logés et leur logement en 1999

	Logements Inconfortables(1)		Logements en surpeuplement accentué (2)		Ménages mal logés (1 ou 2)	
	<i>Effectif</i>	%	<i>Effectif</i>	%	<i>Effectif</i>	%
Ensemble	235 500	5,2	122 000	2,7	342 100	7,6
Type de ménage						
Personnes seules	138 300	8,9	-	-	138 300	8,9
Couples sans enfant	33 700	3,4	2 300	0,2	35 700	3,6
Couples 1 ou 2 enfants	31 000	2,7	28 400	2,5	63 300	4,0
Couples 3 enfants ou plus	8 000	2,6	40 000	12,9	45 300	14,5
Familles monoparentales	16 100	4,0	34 700	8,7	46 400	11,7
Autres	8 400	7,3	16 600	14,4	21 600	18,8
Statut d'occupation						
Propriétaires	65 700	3,3	20 400	1,0	84 100	4,2
Locataires non HLM	90 500	7,9	48 400	4,2	131 200	11,4
Locataires HLM	24 900	2,4	38 300	3,6	62 100	5,9
Meublés, chambres d'hôtel	31 300	30,9	6 300	6,2	35 600	35,1
Logés gratuitement	23 100	11,1	8 600	4,1	29 100	14,0
Taille du logement						
1 pièce	91 600	17,2	42 600	8,0	124 400	23,3
2 pièces	64 200	7,0	33 000	3,6	93 100	10,1
3 pièces	42 000	3,5	22 300	1,9	63 300	5,3
4 pièces ou plus	37 700	2,0	24 200	1,3	61 300	3,3
Date d'achèvement						
Avant 1915	104 400	12,3	28 200	3,3	125 000	14,7
1915-1948	66 400	10,0	24 600	3,7	86 600	12,9
après 1948	64 700	2,2	69 300	2,3	131 100	4,4

Source : INSEE, recensement de la population de 1999 (exploitation complémentaire), traitement Laurif.

Lecture : 235.500 ménages vivent dans un logement inconfortable en 1999 ce qui représente 5,2% de l'ensemble des ménages.

Ces chiffres se rapportent aux besoins précédents, puisque le surpeuplement ne fait que traduire l'insuffisance du nombre de logement, et que les logements inconfortables sont destinés à la démolition, ce qui est le cas dans le secteur privé et le sera de plus en plus dans les HLM.

1.2. – CHAINE DU LOGEMENT : EMPLOI ET ACTIVITES

Les emplois et les activités en Ile-de-France influent sur le mode et la localisation des logements, un ouvrier avec enfant se trouvera plutôt locataire d'un HLM que propriétaire d'un pavillon, le cadre supérieur choisira plutôt la propriété collective à l'intérieur de Paris.

1.2.1 – Les emplois dans la fonction publique

L'Ile-de-France est le premier centre d'emplois pour les trois fonctions publiques avec 1.137.626 emplois en 2000, soit une croissance de 1,9 % entre 1997 et 2000. Ces emplois sont répartis ainsi :

- 59,1 % dans la fonction publique d'Etat,
- 14,1 % dans la fonction hospitalière,
- 26,8 % dans la fonction territoriale.

L'on peut supputer que les deux dernières catégories cherchent à se loger à proximité de leur lieu de travail. La localisation des fonctionnaires d'état est plus difficile à cerner.

De toute façon cette population a du mal à se loger dans le public et fait également appel au locatif privé en mettant en avant la garantie du paiement et la stabilité de l'emploi.

1.2.2 – Les emplois dans le privé

Ils ont augmenté de 1990 à 1999 passant de 3.080.988 à 3.239.124, soit, 158.136 en dix ans.

L'Ile-de-France est de très loin le réservoir d'emplois supérieurs

727.368 en 1990, 812.844 en 1999 soit, 85.476 en dix ans.

Il convient d'y ajouter les personnes indépendantes non salariées (professions libérales notamment) qui ont diminué : 441.272 en 1990 et 417.123 en 1999.

Enfin il faut noter que l'Ile-de-France est la première région des investissements étrangers en France, avec des cadres ressortissants étrangers.

Plus de la moitié du total des emplois supérieurs sont situés à Paris. Cela oriente le choix de l'emplacement du logement, de préférence dans la capitale ou sa banlieue ouest, et cela crée une augmentation de la demande sur les ventes comme sur les locations à Paris intra muros, à la périphérie et en banlieue ouest.

1.2.3 – Mobilité de l'emploi, travail temporaire, chômage

Depuis une vingtaine d'années le marché du travail a connu les bouleversements les plus radicaux et leur influence sur le type de logement, qui n'apparaît pas dans les statistiques, est importante.

Dans le privé, au plein emploi des années soixante à succédé le chômage, avec un taux de 11,4 % en 1999 (chiffre sur la totalité des actifs, mais qui serait plus important ramené aux seuls actifs du privé).

Alors qu'un actif faisait carrière dans la même entreprise, il est devenu normal de changer deux ou trois fois d'emplois, que ce soit du fait de l'employeur, ou du choix de l'employé. La précarité de l'emploi n'est plus l'exception.

Le travail temporaire augmente plus que les emplois qui le nécessitent (salons, expositions, etc...).

Le temps partiel est une réponse actuelle aux besoins des familles, mais aussi une autre forme de diminution du temps de travail, des hommes comme des femmes, ce qui entraîne une diminution des moyens financiers.

Comment dans ces conditions nouvelles, envisager le parcours résidentiel dans l'acquisition d'un premier logement, suivi d'un deuxième lorsque la famille s'agrandit ou la situation financière le permet ?

Comme dans d'autres métropoles, ces facteurs contribuent à une nouvelle conception de la chaîne du logement ou la location qu'elle soit publique ou privée reste une solution très importante aux problèmes de logements.

Les 35 heures et la RTT vont modifier la demande de logements. Plus de temps passé chez soi aura sans doute une influence sur la dimension du logement ou le choix d'une maison avec jardin.

De nombreux métiers qui s'exercent avec des horaires spécifiques (dans les hôpitaux, les hôtels, les commerces de proximité.) nécessitent des logements proches du lieu de travail des employés.

La mobilité à l'intérieur des maillons de la chaîne du logement sera de plus en plus indispensable.

DEUXIEME PARTIE : LA CHAINE DU LOGEMENT DEMANDE ET BESOINS

2.1 – FLUIDITE ET PHENOMENE DES DOMINOS

Les demandes des franciliens en logement correspondant à leurs besoins se heurtent à un marché d'autant moins fluide que leurs ressources sont faibles. Pour des raisons différentes chaque maillon de la chaîne, non seulement n'offre pas suffisamment de logements, mais la demande se reporte d'un maillon sur l'autre.

De toute façon leurs souhaits, que ce soit l'acquisition ou la location, se trouvent confrontés à leurs possibilités financières. **Seule la demande solvable permet la concrétisation de celle-ci.**

2.1.1 – La construction

Il est remarquable que même les prévisions des besoins les plus raisonnables des SDRIF précédents et actuels, en ce qui concerne la construction, ne se soient réalisés qu'à 75 % en pleine crise du logement, alors que beaucoup d'autres régions ne connaissent pas ce problème.

Dans le secteur public les crédits sont à la baisse, **le secteur privé est donc le moteur de la construction**, toutefois les personnes dont les moyens financiers permettent l'acquisition dans le neuf réalisent que fiscalement ils n'auront aucune déduction, alors que s'ils sont locataires et demeurent bailleur d'un autre bien immobilier, ils pourront déduire les intérêts de leur emprunt. La construction ne se réalisera pas et les possibles acquéreurs vont se reporter soit sur l'achat dans l'ancien, moins cher, soit sur le marché locatif dans l'ancien.

Les différentes lois cherchant à favoriser la construction de logements locatifs, que ce soit « PERISSOL » ou « BESSON », ont atteint leur but dans les villes moyennes de province.

Leur effet en région parisienne a été faible par suite des plafonds imposés sur les loyers comme sur les ressources des locataires. La loi « de ROBIEN », cherche à palier ces difficultés, mais se heurte à une rentabilité inférieure à celle qui peut être obtenue en province, sans parler de la concurrence de l'immobilier commercial ou de l'immobilier de bureau.

2.1.2 – La location privée

Le marché locatif privé dans la région parisienne est essentiellement dans l'habitat ancien.

La demande dépasse très largement l'offre, d'autant plus que le marché n'a pas été approvisionné par la construction, et qu'il est amputé année après année par les ventes avant ou au moment des successions, ventes qui font sortir une partie des logements du marché locatif, une autre partie étant achetée par des personnes qui auraient été susceptibles de construire. **Il est à prévoir, si il n'y a pas de modification des droits de succession, la continuation du rétrécissement de l'offre locative dans l'ancien.**

Ces droits étant proportionnels à la valeur du bien vendu, les Franciliens pour le même logement vont payer deux à quatre fois plus que le provincial, ce qui conduit souvent à vendre le logement pour payer la succession : c'est un logement qui sort du parc locatif.

Un phénomène parisien vient amputer depuis deux ans ce marché par suite de la vente massive par les sociétés d'assurances de leurs immeubles locatifs pour des placements immobiliers ou non qui sont plus rentables.

Les acquéreurs de ces logements ne construiront pas et **les locataires évincés augmenteront la demande locative.** En moyenne 40 % des locataires achètent le logement qu'ils occupent, et les autres logements sont vendus à un acquéreur extérieur, **contribuant à la diminution des parcs locatifs. Le stock du parc locatif diminue en même temps que celui des propriétaires occupants augmente**

2.1.3 – La location H.L.M

La demande de logements HLM provient des ménages dont les ressources sont compatibles avec la législation HLM. Cela concerne tant les revenus bas, que les foyers aux ressources très modestes, voire ne bénéficiant que des transferts sociaux ; un petit nombre provient de logements privés dont ils ont été évincés, d'immeubles insalubres ou squattés.

La demande est également alimentée par les Franciliens dont les ressources et les moyens de financement sont insuffisants pour leur permettre l'achat d'un logement,

compte tenu des prix élevés du marché francilien. Une partie de ces ménages, aux ressources les plus faibles, alimentent les listes de demandeurs de logement HLM, car le secteur social locatif privé en Ile-de-France diminue au fil des années, soit par suite de vente du logement, soit par suite de leur démolition.

Par ailleurs le taux d'effort demandé aux locataires augmente par suite de la baisse de l'APL (aide personnalisée au logement).

En raison de la forte tension du parc locatif social, notamment en première couronne (taux de vacance et mobilité faible, production réduite) le choix de certains bailleurs s'exerce souvent au détriment des populations les plus fragilisées : familles monoparentales, jeunes en recherche d'emploi, familles issues de l'immigration ou immigrées. Ils sont alors contraints à un hébergement « de fortune » : habitat insalubre, mal adapté à la composition familiale, au loyer modéré au regard des conditions d'habitabilité. Les associations caritatives, les travailleurs sociaux tirent régulièrement la sonnette d'alarme sur les conditions d'existence de plusieurs centaines de familles auxquelles aucune solution de relogement digne n'est offerte.

Chaque maillon de la chaîne du logement est en manque et pèse sur un autre maillon, le manque de primo-accédant dans la construction neuve par suite des prix élevés pèse sur les marchés locatifs, qu'ils soient privés ou public, qui servent alors de solution de rechange définitive ou d'attente.

Or le parc locatif privé, par rapport au parc total, est lui-même en diminution constante par suite de vente avant ou au moment des successions, de la désaffectation des sociétés d'assurance, des démolitions.

La fluidité continuera d'être en baisse. Comment pourrait-il en être autrement lorsque le parc total de logement ne s'accroît plus depuis plusieurs années dans le privé et stagne dans le public par suite d'une insuffisance des crédits nécessaires.

Comment dans ces conditions répondre à toutes les demandes des franciliens sans compter les besoins propres à l'augmentation de la population et au renouvellement du parc ?

L'agglomération parisienne dont les logements sont à 75% privés et où le locatif à une part plus importante que dans le reste des villes françaises, (jusqu'à 60% du parc en location dans Paris), ne répond pas aux politiques mises en place dans un cadre national. Monsieur Delouvrier avait donné une réponse régionale avec la création des villes nouvelles, c'est à dire la construction intensive de logements accessibles à la location comme à l'acquisition pour la majorité des franciliens. Depuis quelques années l'Ile-de-France a retrouvé LA CRISE DU LOGEMENT, c'est à dire pénurie en même temps que prix élevés tant dans la construction que dans la location.

Quant au parc locatif public sa croissance ne peut être qu'une volonté politique.

2.2 – LA MOBILITE

Si la fluidité du marché concerne les logements dans leurs différents maillons, la mobilité reflète les demandes des personnes, soit pour un parcours résidentiel à l'intérieur d'un même maillon, soit pour leur passage de l'un à l'autre. C'est un indicateur de fluidité.

Cela était évoqué dans le dans le rapport Gilbert Diépois (p.55 à 58) sur la situation du logement en Ile-de-France en 2002.

En voici les points clés :

La mobilité en Ile-de-France est ralentie par la baisse de la construction. Elle se situait en 1999 à 8% dans le parc locatif social, elle est minimale dans les logements occupés par leur propriétaire (4 à 8%) pour atteindre (4% à 32%) dans les logements des étudiants, des jeunes, pour culminer à 42% dans les meublés privés ou les chambres d'hôtel. La mobilité de 8,1% en moyenne, mais avec des écarts de 4 à 42%, est une réalité nécessaire à la santé économique et sociale de notre région. L'on comprend mieux que tous les acteurs de l'immobilier, chambres de propriétaires, membres de l'UNPI IDF (Union Nationale de la Propriété Immobilière) organismes de syndics, (PACT-ARIM, HLM, SEM) soient sceptiques sur l'interprétation qui est faite du taux de vacance élevé dans notre région qui voudrait que les propriétaires bailleurs soient en partie responsables de la crise de l'immobilier, cela signifierait que quelques centaines de logements remis sur le marché en Ile-de-France résoudre la crise !

L'ANAH vient d'ailleurs dans son atlas de l'habitat privé d'indiquer que « Au sein de l'espace urbain, il est normal d'avoir un taux plus élevé dans les pôles qu'en périphérie, car ces pôles concentrent les logements locatifs privés : ce parc étant le parc privilégié de la mobilité résidentielle, il occasionne une vacance de "rotation" relativement importante, par ailleurs nécessaire au bon fonctionnement des marchés immobiliers locaux ».

TROISIEME PARTIE : LA CHAINE DU LOGEMENT ET L'OFFRE

Premier chapitre : le marché privé du logement

Le parc de logements se partage entre le privé et le public. Le premier, qui représente 75 % des logements se différencie entre le parc immobilier locatif et le parc des propriétaires occupants. Le second est majoritairement locatif. En fait les demandes sont fortes dans presque tous les secteurs de la chaîne du logement, cela provient-il d'une offre insuffisante dans ces mêmes secteurs de la chaîne du logement, d'une inadéquation entre les demandes et les besoins, ou est-ce la demande solvable qui bloque certains secteurs ?

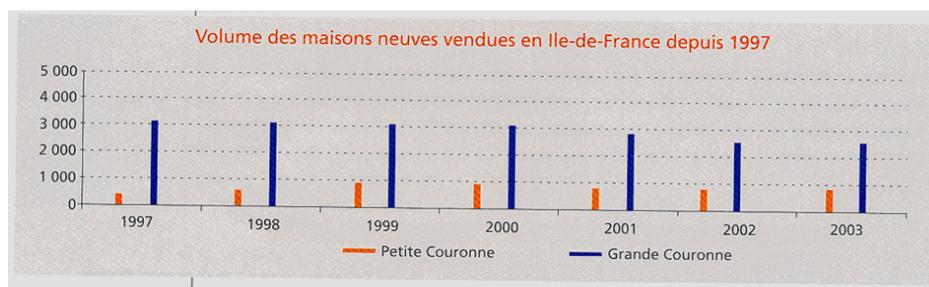
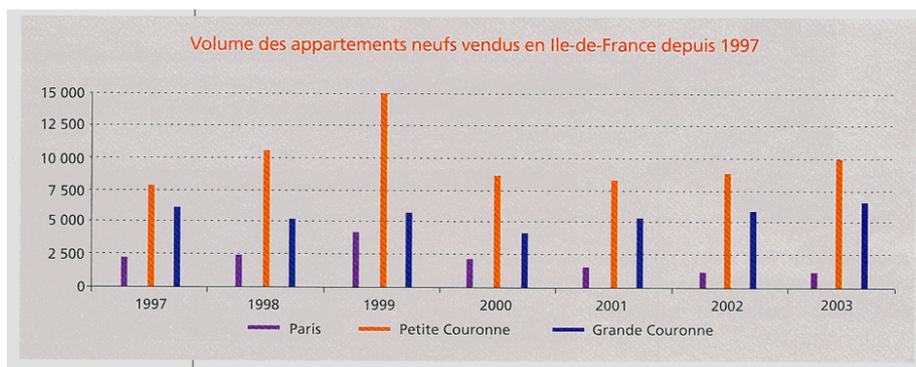
3.1- LE LOGEMENT NEUF

3.1.1 – Les ventes dans le neuf

La région Ile-de-France accumule les records : elle est la région la plus riche et celle où les mises en chantier par rapport à la population sont les plus faibles : 3 logements pour 1000 habitants en 2002 contre 6,4 en Rhône-Alpes ou 8,2 en Languedoc Roussillon. L'on pourrait en conclure que la demande étant faible l'offre s'ajuste en diminuant.

En fait en Ile-de-France, les problèmes sont plus complexes. L'agglomération parisienne a vu les schémas économiques classiques, augmentation de l'offre, en même temps que augmentation de la population s'arrêter dans les années 80, alors même que commençait à apparaître, les demandes nouvelles dues aux changements de mode de vie, et aux modifications des conditions d'emploi et d'activité.

La construction neuve dans le privé représente en 2003 42 % du marché locatif, du fait des dispositions de la loi de Robien. Les appartements sont majoritairement en petite couronne et les maisons en grande couronne comme le montre le tableau des volumes de vente enregistrés par les notaires (source : BIEN, Base d'Information Economique Nationale).

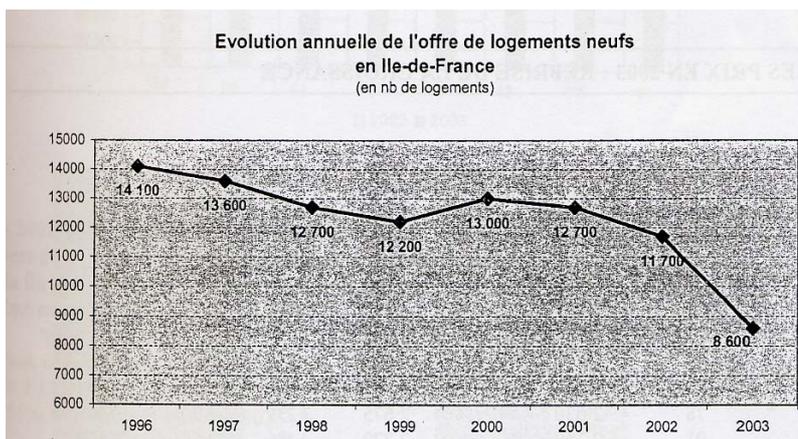


Il y a finalement une augmentation des ventes privées au cours des trois dernières années, que ce soit les appartements ou les maisons, mais cela est très insuffisant compte tenu des démolitions, du retard accumulé dans les dix dernières années par rapport aux demandes et du solde démographique, sans compter l'augmentation du nombre des ménages qui selon l'INSEE passeraient de 4,5 à 4,8 millions pour atteindre 5,3 en 2030.

3.1.2 - L'offre neuve disponible (rapport ADIL)

L'évolution annuelle de l'offre de logements neufs en Ile-de-France (en nombre de logement mais non en m2) a été particulièrement étudiée par l'ADIL de Paris en collaborations avec les ADIL d'Ile-de-France :





« Les commercialisations ne parvenant pas à prendre le pas sur le rythme des ventes depuis plusieurs années consécutives, le stock de logements neufs de l'Ile-de-France continue à se contracter. Mais, en 2003, avec le boum des ventes enregistrées, l'appauvrissement du stock se fait plus sévèrement ressentir : - 26 % sur un an. La région n'offre plus que 8 600 logements neufs fin décembre 2003, contre plus de 12 500 il y a un an ».

Un effondrement généralisé...

Cette tendance affecte tant le secteur individuel que collectif, qui voit leur stock diminuer respectivement de 22 % et 27 %.

Par type de pièces, la raréfaction touche particulièrement, encore cette année, les appartements de petites tailles dont l'afflux des commercialisations n'a pas permis de compenser la très forte demande annuelle. Le stock de studios s'est ainsi réduit de moitié en un an, et celui des deux pièces de 43 % en un an.

L'année 2003 est caractéristique d'une accentuation de la pénurie de logements tant privés que publics de la construction face à une demande importante.

3.1.3 – La construction et le SDRIF



En dehors de la bulle immobilière due au privé en 1987-1989, la construction est sur une pente descendante qui a abouti à 33 000 logements commencés en 2002 chiffre historiquement le plus bas.

Les objectifs fixés par département, visaient à un rééquilibrage de la construction régionale au profit de la petite couronne. Cet objectif a été atteint qualitativement, mais pas quantitativement.

Objectifs de construction et logements autorisés

	Construction annuelle* 1982-1989	%	Objectif annuel SDRIF	%	Construction annuelle (3) 1990-1999	%	3/2
Paris	6 237	12,3	5 500	10,4	6 234	13,5	113 %
Hauts-de-Seine	6 678	13,2	7 300	13,8	8 095	17,5	111 %
Seine-Saint-Denis	5 134	10,1	6 800	12,8	4 262	9,2	63 %
Val-de-Marne	5 471	10,8	6 500	12,3	5 327	11,5	82 %
Petite Couronne	17 284	34,1	20 600	38,9	17 684	38,2	86 %
Seine-et-Marne	8 272	16,3	8 400	15,9	7 017	15,1	84 %
Yvelines	6 669	13,2	6 700	12,6	5 594	12,1	83 %
Essonne	5 958	11,8	6 100	11,5	5 115	11,0	84 %
Val-d'Oise	6 205	12,3	5 700	10,7	4 681	10,1	82 %
Grande Couronne	27 105	53,5	26 900	50,7	22 407	48,4	83 %
Ile-de-France	50 626	100	53 000	100	46 325	100	87 %

Les commentaires de l'étude de l'IAURIF le confirment

« En effet, la construction s'étant recentrée sur la proche couronne au détriment de la grande couronne, la part de la proche couronne est passée à 38 % dans les années 90 et celle de la grande couronne a régressé à 48 %, au-delà des objectifs. La part de Paris dans la construction est passée, par contre, à 13,5 % au cours de la même période.

En termes quantitatifs, les objectifs de construction ont été dépassés à Paris et dans les Hauts-de-Seine qui a le plus bénéficié de ce recentrage : son poids dans la construction régionale est passé de 14 à 17,5 %, allant bien au-delà des objectifs.

Au-delà du dynamisme propre à l'ensemble de l'immobilier, tant pour le secteur résidentiel que pour les locaux de bureaux, les effets positifs du mécanisme des conventions passées entre l'Etat et les collectivités locales les plus actives se font sentir. Ceci a permis de préserver un équilibre entre la construction de locaux d'activité et celle de logements.

La part du Val-de-Marne a légèrement augmenté de 11 % à 11,5 % et celle de la Seine-Saint-Denis a légèrement régressé de 10 % à 9 %. Le rééquilibrage attendu entre les trois départements à l'intérieur de la proche couronne ne s'est donc pas amorcé, contrairement à l'autre objectif annoncé dans le SDRIF.

A l'inverse, la part de tous les départements de grande couronne recule. Un recul plus prononcé que prévu, le Val d'Oise enregistrant le plus fort. Ces départements ont été touchés notamment par le fléchissement de la construction individuelle et de la construction dans les villes nouvelles qui n'a plus représenté que 12 % de la construction régionale dans les années quatre-vingt-dix, contre 16 % entre 1982 et 1989. En volume, 5 800 logements ont été construits chaque année contre 8 600 entre 1982 et 1989.

Cette tendance est bien décrite dans l'Atlas de franciliens : « au début des années quatre-vingt, la périurbanisation est encore à son apogée. Six logements sur dix sont construits en grande couronne. Au pic de l'activité immobilière, entre 1987 et 1990, la construction se recentre et croît fortement dans les territoires les plus valorisés du cœur de l'agglomération, et notamment à Paris et dans les Hauts-de-Seine. Cette période correspond à la montée des prix et du nombre de transactions dans l'habitat ancien, qui touche essentiellement les territoires les plus prisés de l'ouest parisien. La construction diminue en revanche nettement en dehors de l'agglomération parisienne ainsi que dans les villes nouvelles de l'est parisien (Sénart et Marne-la-Vallée). Après le retournement de conjoncture des années 1991 à 1993 qui a touché en premier lieu les territoires valorisés d'ouest, le ralentissement de la construction s'est étendu à l'ensemble de la région jusqu'en 1997. On note depuis cette date une reprise modérée de la construction tirée essentiellement par les Hauts-de-Seine. En grande couronne, on ne note pas encore de reprise véritable même si certains secteurs en limite de l'agglomération conservent un rythme de construction soutenu ».

Avec 25 % du parc, le logement social public s'est éloigné de la construction, par suite de la rareté et du coût du foncier ainsi que du manque de crédit. La construction démolition ou, la reconstruction de la ville sur la ville ne peuvent résoudre tous les problèmes. Bien que dans certains quartiers en difficultés, cette politique apparaisse indispensable. Elle pose aussi l'adaptation des règles d'urbanisme.

Dans le secteur privé les ventes de logements neufs en accession à la propriété, se font en particulier grâce au prêt à taux 0 (PTZ), puisque 2/3 des primo-accédants ont pu en profiter. **Il n'en reste pas moins que la construction individuelle a été divisée par deux par rapport à la période précédant le SDRIF.**

L'investissement locatif dépend des incitations fiscales :

Le « PERISSOL » n'a fonctionné qu'une seule année en Ile-de-France, et le « BESSON » n'a été utilisé qu'en province et fut presque sans effet dans notre région, le « de ROBIEN » a créé 8.000 logements en 2003 en Ile-de-France et légèrement plus en 2004.

Entre le budget du logement en diminution et les plafonds mis en place pour les différentes aides, il n'y avait pas de place pour une dynamique de la construction.

3.2 – LES LOGEMENTS ANCIENS

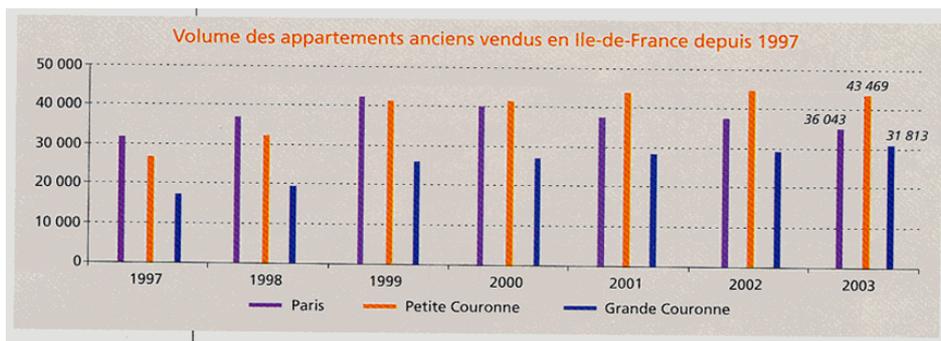
Les logements anciens en Ile-de-France sont répartis selon les départements, soit majoritairement dans le locatif (c'est le cas de Paris) soit en propriété occupante (en grande couronne).

L'INSEE recense en 2002 :

2 170 225 propriétaires occupants
1 155 949 locataires du secteur privé

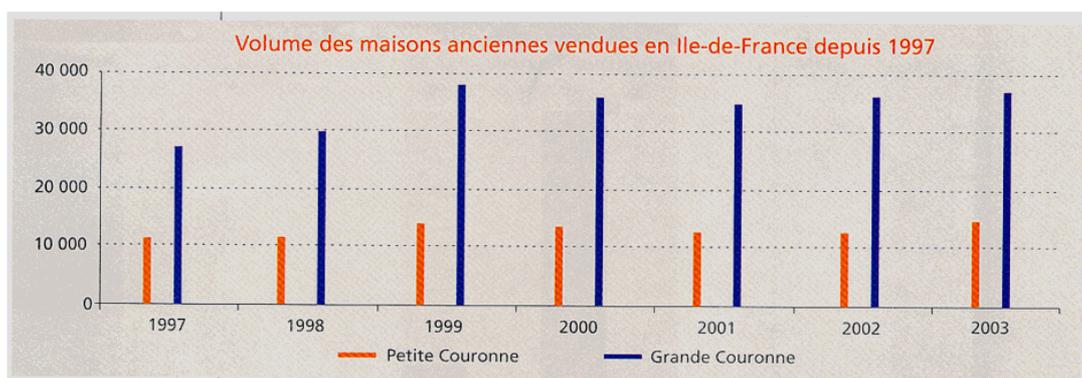
Selon les notaires d'Ile-de-France, le nombre d'appartements anciens libres vendus s'est élevé à 111 325 en 2003 avec une progression de 3,9 % en grande couronne.

Volume 2003									
Paris et Petite Couronne (+4,5 %)				Grande Couronne (+7,6 %)				Ile-de-France	
75	92	93	94	77	78	91	95	Total	
+0,3 %	+0,3 %	+12,4 %	+5,6 %	+11,5 %	+2,6 %		+20,4 %		+5,7 %
						-3,5 %			



Le tableau des maisons anciennes vendues libres a progressé quant à lui de 1 % sur l'année avec 50 025 ventes de maisons dont 75 % en grande couronne.

Volume 2003									
Paris et Petite Couronne (-0,8 %)				Grande Couronne (+1,6 %)				Ile-de-France	
75	92	93	94	77	78	91	95	Total	
			+2,1 %			+5,7 %	+0,6 %	+1,0 %	
-6,6 %	-5,5 %		-0,5 %			-0,3 %	-1,1 %		



Il faut noter la vente de 3 119 immeubles destinés, soit à la démolition soit à la revente au détail, en particulier à Paris (501 immeubles). Il est probable que les logements de ces immeubles sortiront du marché locatif. Les ventes par des institutionnels représentent 90 % de ces chiffres.

3.3 – LE LOGEMENT LOCATIF VIDE ET LOCATIF MEUBLE

Le parc locatif joue un rôle primordial dans le logement des Franciliens. Ils représentent 60% des logements dans Paris, et 40% en petite couronne et 15% en grande couronne.

Paris compte 786.764 locataires dont 125.000 HLM et seulement 377.187 propriétaires selon l'enquête nationale du logement de janvier 2002.

La première et la deuxième couronne comptent 25 % de locataires contre 75 % de propriétaires avec un dégradé vers la grande couronne où les maisons individuelles sont en plus grand nombre.

3.3.1.- Le parc locatif vide

La pénurie est accentuée par de nombreux facteurs qui viennent diminuer le nombre de logements locatifs :

- sortie du parc locatif avant ou au moment des successions (ce phénomène sans doute important ne peut être quantifié ni par le notaire ni par le ministère du logement.
- démolition en vue de la reconstruction (les statistiques sont rendues difficile par la non-complémentarité des logiciels concernés, dans les communes),
- disparition des très petits logements (chambre de service) par suite de leur regroupement permettant une amélioration du confort,
- à Paris et en première couronne les institutionnels vendent leur immobilier locatif pour investir dans l'immobilier de bureau ou commercial (les institutionnels représentent 15 à 20% du parc locatif parisien, (source OLAP).
- à Paris achat par la ville de logements locatifs privés pour leur transformation en logements locatifs sociaux,
- à l'inverse l'effet fiscal « de Robien » depuis 2003 alimente le parc locatif principalement en grande couronne, mais aussi en première couronne (ceci représente 42 % de la construction en région parisienne soit environ 8.000 logements).

3.3.2 – Le parc locatif meublé

Le parc locatif meublé est en forte augmentation il suffit de lire la page des annonces locatives du Figaro où le quart des annonces lui est réservé. Disposant d'une fiscalité correspondant à celle des entreprises, sa rentabilité attire les investisseurs d'autant qu'elle échappe à l'encadrement et à la complexité de la législation.

Il est également en forte augmentation par suite des incitations fiscales dont il bénéficie (non-perception de l'I.S.F, déduction forfaitaire passée de 14 à 40%). Si l'on tient compte des prix de location meublés qui sont en général 10 à 15% supérieur aux locations vides ce marché continuera de croître malgré un taux de rotation élevé.

Ce n'est malheureusement qu'un simple transfert d'un marché locatif à un autre sans création de logement.

La crise se fait surtout sentir à Paris et en petite couronne où les incitations fiscales à la construction ne jouent pas leur rôle, en particulier pour les grands logements étant donné les prix demandés. Les ménages les plus aisés se reportent alors sur le secteur locatif.

Quant aux ménages aux revenus intermédiaires qui sont les plus nombreux, ils prennent la crise de plein fouet malgré des effets d'annonce sur les prêts aidés (PTZ).

A l'inverse, notons que Paris pourrait trouver une solution en ce qui concerne les grands logements dans la transformation des bureaux qui à l'origine étaient de grands appartements. On peut constater que depuis la baisse du marché locatif de bureaux ceux-ci restent vides (une vraie vacance qui pourrait être prise en compte). L'approche insuffisamment réaliste d'un point de vue économique fait que les institutionnels comme les particuliers ne sont pas intéressés faute de rentabilité d'une part, et d'autre part, de la sortie d'un régime locatif libre à un régime locatif encadré rendu complexe au fil des lois et décrets concernant le logement.

3.4 – LES PRIX

3.4.1 - dans le neuf

Les promoteurs fixent leurs prix de vente en fonction des possibilités du marché local donc des possibilités financières des acheteurs.

Après déduction de leur prix de revient technique, du coût de construction et de tous les frais et taxes, ils trouvent le prix auxquels ils peuvent acheter le foncier. Le

vendeur de foncier augmentera ou diminuera son prix en fonction de la rareté ou non des terrains constructibles dans la zone.

La quantité de foncier disponible est la principale clé coté offre, dans la fixation du prix.

Les études de la CAPEM (Banque de données de la Chambre Syndicales des Promoteurs Constructeurs d'Ile-de-France) permettent de résumer les tendances sur les douze dernières années et de constater qu'en EUROS constants les prix de l'année 2003 ne font qu'approcher ceux de 1991, année de pointe due à la spéculation sur le marché de l'ancien, après avoir connu de fortes baisses dans les années 1995 et 1996.

PRIX MOYEN EN M2 DES LOGEMENTS NEUFS

(en EUROS constants)

	1991	1996	2003	Production de logements en 2003
PARIS	6000	4300	6500	928
HAUTS-DE-SEINE	5000	3000	3900	3916
SEINE-SAINT-DENIS	2500	2000	2400	3086
VAL-DE-MARNE	3600	2100	3000	2227
YVELINES	2300	2000	2600	1878
GRANDE COURONNE	2200	1900	2400	7967

(Source CAPEM) : Ces chiffres ne prennent en compte ni les maisons individuelles ni la production pour les institutionnels.

3.4.2 – dans l'ancien

Les prix de l'ancien suivent ceux du neuf. L'écart de l'un à l'autre peut varier dans une fourchette fonction de la tension sur le marché : plus l'offre est réduite plus les prix augmentent. De nombreux facteurs tels que l'état (travaux à entreprendre dans le logement ou dans l'immeuble), l'environnement, l'étage, l'ensoleillement, la date de construction de l'immeuble interviennent dans la fixation du prix.

Le prix moyen, tel qu'il se présente dans les tableaux ci-dessous établis par la chambre des notaires, est à comparer avec le tableau des prix dans le neuf, mais est loin de refléter la réalité de chaque achat

Les prix ont rattrapé ceux de la dernière bulle immobilière de 1991 en euros constants. Leur évolution est à un point critique selon les notaires du fait qu'une partie de la demande solvable a atteint ses limites. C'est ainsi que seuls 40% des locataires parviennent à racheter les appartements mis en vente par les institutionnels.

BILAN DE L'ANNEE 2003

NOTAIRES D'ILE-DE-France

Evolution des volumes et des prix au m²

3 tableaux

3.4.3 – Dans le locatif

Plusieurs observatoires étudient les loyers dans notre région. Le plus ancien, L'OLAP, (Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne) existe depuis 17 ans et est alimenté par les membres des chambres de propriétaires de l'UNPI (Union nationale de la propriété immobilière) Ile-de-France, les syndics.

L'Observatoire met en évidence une EXCEPTION FRANCILIENNE L'ENCADREMENT DES LOYERS (La loi « Mermaz – Malandin » du 6 juillet 1989 qui règle les rapports entre bailleurs locataires) :

⇒ Les baux

- Les baux sont établis pour trois ans en ce qui concerne les bailleurs personnes physiques, pour six ans en ce qui concerne les bailleurs personnes morales.
- Les locataires ont droit au renouvellement du bail à défaut de congé (sauf cas de vente ou récupération par son propriétaire pour son utilisation personnelle ou celle de ses descendants ou autre raison sérieuse et légitime).
- Chaque année à la date anniversaire y compris en cas de renouvellement, le bailleur peut augmenter le montant du loyer proportionnellement à la variation de l'indice de la construction (moyenne des trois derniers trimestres). C'est le cas de 75 à 80 % des renouvellements de bail, tandis que 10 à 12 % des baux sont en baisses ou stables lors de ces renouvellements (source OLAP).

- En cas de départ du locataire et d'une relocation après travaux (la loi du 6 juillet 1989 fixe le montant des travaux) les prix sont fixés librement selon les possibilités du marché. Depuis 1997 toute relocation est libre.

Enfin un décret fixe annuellement les augmentations des baux soumis à la loi de 1948 dont les prix sont très inférieurs aux prix des locations de plus de plus de 10 ans (66.000 logements sont concernés dans notre région dont 28.000 à Paris).

⇒ Les loyers

L'Ile-de-France, pour le même type de logement, connaît des prix de loyers très différents selon l'ancienneté du locataire

Graphique « dispersion des loyers au 1er janvier de chaque année »

L'écart atteint 50% entre les prix de location de l'année et les prix de location de plus de 10 ans. Bien que l'écart ait diminué au fil des années, il reste important (le phénomène ne faisant que refléter un taux de rotation autour de 8 ans).

En 2003 l'écart entre Paris la petite couronne et la grande couronne était également important.

	Moyenne 2003 En euros/m2	Hausse 2003 sur 2002 en %
PARIS	17,5	9,9 %
Petite Couronne	13,1	7,4 %
Grande Couronne	11	6,8 %

⇒ Comparaisons des loyers entre la Région Ile-de-France et les autres régions

Parce que le parc locatif reste déficitaire dans les grandes villes et l'agglomération, le prix de relocation répond aux lois économiques de l'offre et de la demande avec pour seul butoir les possibilités financières, fonction des seules ressources des habitants (compte tenu des aides en particulier l'AL, qui leur sont accordées).

Depuis 2001, les loyers ont connu de fortes hausses en 2002 et 2003 de 5 à 10% du fait d'une demande soutenue et d'une offre insuffisante surtout pour les grands appartements. **Ces chiffres cachent des réalités très différentes** : les prix de relocation après travaux ont augmenté de 20 à 30%. Les prix de loyers encadrés (80 % des locations) suivent l'indice INSEE de la construction, c'est-à-dire plus ou moins l'inflation sur une longue période.

Là où les loyers sont fixés librement, c'est-à-dire partout sauf en Ile-de-France, les hausses en 2002 et 2003 se sont limitées à l'inflation, à l'exception des grandes villes de Province comme Bordeaux, Marseille ou Nantes, où le marché locatif commence également à se tendre.

Valeurs locatives en euros/mois

Métropoles régionales	STUDIO		APPARTEMENT 4 P.	
	Centre	Périphérie	Centre	Périphérie
Plus de 500.000 habitants				
Lyon	350	305	740	655
Marseille	380	330	800	850
Lille	290	265	600	590
Toulouse	270	255	590	530
Bordeaux	240	220	570	510
De 200.000 à 500.000 habitants				
Nantes	317	229	605	448
Strasbourg	250	200	605	420
Rouen	250	230	565	550
Clermont-Ferrand	230	190	470	430
Rennes	305	260	520	500
Orléans	200	170	540	510
Montpellier	NS	NS	NS	NS
Dijon	275	253	550	474
Reims	240	230	550	530
Moins de 200.000 habitants				
Metz	255	240	460	440
Caen	276	241	465	401
Limoges	210	175	470	450
Amiens	267	NS	564	NS
Besançon	268	245	535	474
Poitiers	215	NS	460	NS

Source : d'après les experts du Crédit Foncier – revue de l'habitat français – avril 2004 n°488

Secteurs	STUDIO			APPARTEMENT 4 P		
	1	2	3	1	2	3
PARIS (A)	490	550	630	1300	1600	1800
2 ^{ème} Couronne (C)	350	400	310	70	1100	750

Secteur	STUDIO		APPARTEMENT 4 P	
	Ouest	Est	Ouest	Est
1 ^{ère} couronne (B)	500	400	1200	900

Source experts du Crédit Foncier. Voir note page suivante

NOTES ET EXPLICATIONS.

Paris (A)

- 1 Secteur populaire : 17^{ème} Est, 18^{ème}, 19^{ème}, 20^{ème} arrondissement
- 2 Secteur intermédiaire : 9^{ème}, 10^{ème}, 11^{ème}, 12^{ème}, 13^{ème}, 14^{ème} et 15^{ème} arrondissements
- 3 Secteur résidentiel : 1^{ème}, 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème}, 5^{ème}, 6^{ème}, 7^{ème}, 8^{ème}, 16^{ème} et 17^{ème} ouest

2^{ème} couronne (C)

Villes nouvelles : St-Quentin, Cergy Pontoise, Marne La Vallée, Sénart, Evry.

1^{ère} Couronne (liste non exhaustive) (B)

Secteur Ouest : Levallois, Neuilly, Boulogne, Issy, Malakoff, Montrouge

Secteur Est : Clichy, St-Ouen, St-Denis, Pantin, Le Pré-St-Gervais, Les Lilas, Bagnole, Montreuil,

Charenton, Ivry, Le Kremlin, Gentilly

Les chiffres indiqués dans ces tableaux sont des valeurs locatives à dire d'expert, correspondant à la mise en location de logements moyens sur les secteur considérés, supposés en bon état d'usage, et répondant aux normes du « logement décent », hors secteur social ou aidé. Par convention, le produit de référence retenu est un studio de 25 m² et un T4 de 83 m².

La comparaison des prix de location entre les deux tableaux montre que Paris et les quartiers ouest ont des prix très supérieurs à ceux de Lyon ou de Marseille, et deux à trois fois ceux de la plupart des autres villes de province.

Pour les villes nouvelles et le secteur est de l'Ile-de-France les prix de location sont de 20 à 25 % plus élevés qu'à Lyon et Marseille, l'écart passant à 100% pour la plupart des autres villes.

C'est l'illustration de l'effort financier demandé aux franciliens pour leur logement, qui atteint aujourd'hui, 32% de leurs revenus. Rappelons que les revenus des franciliens ne sont en moyenne que 25% supérieurs à ceux des provinciaux.

Par ailleurs, la fourchette des prix se ressert entre les différents arrondissements de Paris ainsi qu'entre la proche banlieue et les arrondissements périphériques.

Cette inégalité se traduit non seulement dans les prix, mais aussi dans les surfaces : en province, les 4 pièces dépassent bien souvent 100 m², tandis qu'en région, parisienne ils sont plutôt inférieur à 100 m² si bien que la comparaison m² est encore plus défavorable. **Cela joue également sur l'attractivité de l'Ile-de-France .**

Les franciliens qui ne peuvent acheter un logement et n'ont d'autre choix que la location, même dans la partie aisée de la population ne trouvent pas de logement satisfaisant leurs besoins, les moins aisés pèsent sur la demande en locatif social et que dire de ceux qui ne trouvent que des solutions tels que meublés, hôtels et hébergement de fortune.

En Ile-de-France, depuis des années le parc locatif privé est en diminution. Il représentait 57,4 % du parc total en 1973 il n'en représente plus que 49,4 % en 2002 et le phénomène est en train de s'accélérer. Ceci tant du fait des bailleurs institutionnels que du fait des bailleurs personnes physiques.

L'ampleur de la crise du logement privé se traduit par **des prix de location au maximum de ce que le marché peut absorber** et a pour conséquence que les particuliers doivent consacrer une proportion plus grande de leurs revenus au logement : 32% contre seulement 27% il y a quelques années. Etant donné la durabilité extraordinaire de cette crise il ne paraît pas possible de la résoudre sans une approche économique nouvelle permettant de répondre à tous les besoins sinon à toute les demandes des franciliens.

3.5 – RESSOURCES, FINANCEMENTS ET AIDES

3.5.1 – Pour les propriétaires accédants

⇨ Les ressources

Qui achète son logement ?

En Ile-de-France, 80 % des accédants à la propriété sont des couples avec enfants. Selon l'enquête logement 2002, enquête conjointe de l'IAURIF de l'INSEE et de la Direction régionale de l'Équipement de l'Ile-de-France, les accédants sont cadres ou appartiennent aux professions intermédiaires. Leur proportion s'est accrue de 20 % entre 1996 et 2002, en particulier dans le secteur non aidé de l'accession (personne n'empruntant pas ou n'ayant plus d'emprunt en cours).

En ce qui concerne le tableau 18 (page suivante), les actifs ne sont majoritairement propriétaires que s'ils sont cadres ou professions intellectuelles supérieures avec une faible proportion de professions intermédiaires d'employés et d'ouvriers. C'est la spécificité d'une agglomération où le taux de propriétaires accédants varie peu depuis de nombreuses années (46 %), tandis que les autres régions connaissent une croissance régulière de ce taux.

En ce qui concerne le tableau 22, (page suivante) **le taux des primos-accédants est passé de 8,6% avant 1997 à 3,3% après**, ce qui correspond à une baisse équivalente des accédants à prêts aidés. **La panne de la construction ne reflète seulement le manque de foncier mais aussi une baisse de la demande solvable dans le neuf, la demande solvable dans l'ancien restant stable avant et après 1997**

TABLEAU 22

De quels revenus disposent les acquéreurs ?

Le revenu moyen des ménages franciliens selon l'enquête 2002 atteint 2870 euros/mois supérieur de 26 % au revenu moyen national. (Au sein de l'Ile-de-France, c'est en grande couronne qu'on trouve depuis 1978 les revenus des ménages les plus élevés, ils atteignent 3050 euros en janvier 2002 en grande couronne contre 2050 euros en petite couronne et 2920 euros à Paris. L'arrivée de ménages le plus souvent bi-actifs en grande couronne, contribue à augmenter plus fortement le revenu moyen dans cette partie de la Région. Toutefois, en corrigeant de l'effet taille du ménage, Paris reste la zone dans laquelle les revenus sont les plus élevés : le revenu par unité de consommation, qui tient compte de la composition familiale, y est supérieur de 24 % et 17 % par rapport à ceux de la petite et de la grande couronne.

Enfin l'enquête confirme que la courbe des hauts revenus est plus accentuée en Ile-de-France que dans les autres régions. (voir page suivante)

NB : il s'agit de centiles, ce qui signifie par exemple que 75 % des ménages gagnent moins de 3600 euros/mois en Ile-de-France contre 2846 euros/mois dans les autres régions.

Le francilien ne peut donc acquérir son logement avec ses seuls revenus, en particulier s'il est jeune ou retraité, par suite des prix trop élevés des logements. (voir page suivante)

Les autres ressources

Les revenus ne sont pas suffisants dans de nombreux cas. Les acquéreurs disposent assez souvent de donations faites par les parents ou les grands-parents qui aident les ménages à constituer un apport personnel en vue de la demande d'un prêt bancaire.

SCHEMA IAURIF PG 25

Source IAURIF: les conditions du logement en 2002

L'existence d'un premier bien immobilier dans le patrimoine acquis en début de carrière, reste également une source classique pour l'acquisition, le premier logement étant alors revendu.

Enfin l'héritage au décès d'un parent peut permettre de constituer un apport personnel en vue d'un emprunt.

⇨ Les financements

Les prêts bancaires

Au fil de la baisse des taux d'intérêt le pourcentage de ménages qui empruntent auprès des banques, sans recourir à des formules d'épargne de type épargne logement ou à un prêt social, dépasse aujourd'hui les 50 % contre seulement 30 % en 1996.

Les taux des prêts bancaires sont depuis quelques années très favorables, autour de 4-4,5 % actuellement, ce qui compte tenu d'une inflation proche de 2 % en 2004 ramène le taux réel net à 2,5 %.

La durée de ces prêts ne cesse d'augmenter passant de 15 à 25 ans ces 10 dernières années, ce qui réduit l'effort financier annuel d'autant.

Enfin les banques ont adapté leurs conditions aux possibilités des particuliers : prêt à amortissement différé, prêt in-fine, prêt à taux fixe, à taux variable. Ces prêts sont en général adossés à une assurance décès ou à une assurance vie, ce qui augmente légèrement le coût du crédit.

Les prêts aidés

Prêt à taux zéro (PTZ)

C'est un prêt complémentaire destiné aux primo accédants. A partir de 2005 il est possible d'en obtenir un, aussi bien dans le neuf que dans l'ancien. Il est limité à 20 % du prix d'achat et ne peut dépasser 50 % du coût des autres emprunts. Il est également fonction des conditions de ressources des acquéreurs et son montant est plafonné. Sous conditions de ressources le PTZ ouvre droit à l'APL (aide personnalisée au logement).

Les prêts PTZ sont utilisés à 75 % à l'achat d'une maison individuelle neuve souvent en deuxième couronne pour des raisons évidentes de prix.

Pour bénéficier du nouveau prêt à 0% les revenus des emprunteurs doivent être inférieurs à des plafonds qui tiennent compte de la taille de la famille et de la localisation du logement. (chiffres février 2005)

Taille du ménage	Plafonds de ressources
	Zone A
1 personne	22.110€
2 personnes	28.420€
3 personnes	32.390€
4 personnes	35.540€
5 personnes et plus	38.690€

Zone A : agglomération parisienne, Genevois français et une partie de la Côte d'Azur

Les ressources prises en compte pour comparer à ces chiffres figurent dans le « revenu net imposable » de la feuille d'impôt sur le revenu.

Un montant de prêt selon le profil : Somme maximale de l'emprunt.

Taille du ménage	Somme maximale de l'emprunt	
	Logements neufs (Zone A)	Logements anciens (Zone A)
1 personne	16.000€	14.400 €
2 personnes	22.500€	20.250€
3 personnes	25.000€	22.500€
4 personnes	27.500€	24.750€
5 personnes	30.000€	27.000€
6 personnes et plus	32.500€	29.2500€

Zone A : agglomération parisienne, Genevois français et une partie de la Côte d'Azur.

Prêt Paris logement 0 %

Remboursable sur 15 ans il est également destiné aux primo accédants et vient presque doubler le montant du PTZ. Les conditions de ressources sont toutefois différentes.

Prêt conventionné

Il présentait de l'intérêt lorsque les prêts bancaires étaient élevés et connaît une très faible utilisation.

Prêt d'accès sociale (PAS)

D'un taux inférieur de 0,6 % au prêt conventionné il est destiné aux personnes à faibles ressources. Réservé à l'habitation principale il est utilisable dans le neuf comme dans l'ancien mais aussi pour des travaux d'amélioration.

Prêts accessoires

Les entreprises, les caisses de retraites, les mutuelles offrent des prêts complémentaires en général de faible montant. De même les fonctionnaires peuvent bénéficier de prêts variables selon les Ministères mais également de faible montant.

Longtemps considéré comme un point faible pour l'acquisition de son logement, les prêts à taux bas et sur une durée allongée ne sont plus aujourd'hui un frein à l'acquisition tant dans le neuf que dans l'ancien. Les conditions favorables pour emprunter ont permis une meilleure accession à la propriété. En 2002 44 % des accédants franciliens avaient acquis leur logement depuis moins de 4 ans contre 34 % en 1996. (Ce sont à 70 % des logements anciens). Malheureusement les besoins ont également augmenté et le pourcentage de propriétaire reste pratiquement constant entre 1996 et 2002.

Toute une partie de la population francilienne dont les revenus disponibles sont insuffisants ou pas assez stables pour accéder à l'emprunt, mais dépassant les plafonds autorisés pour l'accès social au logement, vient augmenter la demande de logement locatif privé, alors même que l'offre locative est en régression constante (moins 20 % depuis 1973)

⇒ Taux d'effort

Le taux d'effort représente la part du revenu qui est consacré au remboursement des emprunts contractés lors de l'achat de la résidence principale. Dans la Région Ile-de-France il avoisine les 20 %.

C'est semble-t-il la part qu'un ménage francilien accepte de consacrer à l'achat; il n'est que d'un point supérieur au taux national. L'effort des accédants est d'autant plus élevé que leurs ressources sont faibles, de 16 % pour les plus aisés à 39 % pour les plus modestes (dont 4 % d'aides). Ce taux varie peu depuis 1992 pour les plus aisés, mais a augmenté de plus de 10 % pour les plus modestes, d'autant plus que les aides à la pierre sont concentrées sur les accédants aux revenus les plus faibles.

⇨ Les aides

- Les aides à la pierre

La création de la grande « ANAH » regroupant les aides aux propriétaires occupants et celles des propriétaires bailleurs a considérablement modifié l'orientation de cette institution.

La nouvelle loi cohésion sociale va en ce qui concerne les bailleurs privés concentrer les aides de l'ANAH sur les personnes les plus défavorisées à travers le conventionnement, la lutte contre le saturnisme, les co-propriétés en difficultés.

Les Chambres de propriétaires membres de l'UNPI Ile-de-France, signalent déjà que les dossiers relevant du secteur conventionné et à loyer libre deviennent non prioritaires et sont de ce fait exclus des subventions.

Par contre les propriétaires occupants continueront à pouvoir présenter leurs dossiers.

De même un taux de subvention majoré à 50 % maximum s'applique pour les logements pour lesquels les propriétaires bailleurs s'engagent à pratiquer un loyer conventionné ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement. Ce taux monte à 70 % pour les programmes sociaux thématiques et les logements d'insertion privés ; le tout sous condition de plafond de ressources.

Pour 2002 il faut toutefois noter que seul 1460 logements ont été conventionnés par l'ANAH.

- L'aide à la personne

Pour les titulaires d'un prêt conventionné ou d'un prêt à taux zéro il est possible sous condition de ressource d'obtenir une aide. **Ceci concerne en Ile-de-France 7% des acquéreurs** et favorise les familles nombreuses à faible ressource **dans les autres régions ces possibilités profitent à 14% des accédants.**

3.5.2- Pour les propriétaires bailleurs

Les propriétaires bailleurs privés gèrent, le quart des logements franciliens à égalité avec le parc locatif public. Au total se sont 50% des logements qui en Ile-de-France sont locatifs, cette proportion atteint même 60% à Paris intra- muros.

En ce qui concerne les propriétaires bailleurs privés il faut distinguer entre les propriétaires institutionnels et les propriétaires personnes physiques.

⇨ Propriétaires institutionnels (20%)

Les assurances, les sociétés foncières, les Caisses de Retraites sont des propriétaires bailleurs important à Paris (20% des logements locatifs) et dans une moindre mesure le sont encore en première couronne. A Paris, en 2002 les personnes morales possèdent 200.000 logements, les SEM 50.000, la commune 42,600, les HLM 125.000 (sources IAURIF).

L'OLAP estime à plus de 10% depuis 1995 la baisse du parc des institutionnels. La Chambre des Notaires qui a des statistiques sur les ventes d'immeubles en bloc depuis 1992, recense 4 à 500 ventes par an rien qu'à Paris. (90% de ces immeubles étaient destinés à l'habitation).

La fiscalité contrairement aux personnes physiques n'est pas ce qui éloigne les institutionnels du marché du logement. En raison du différentiel de rendement en faveur de l'immobilier de bureaux, les institutionnels vendent les logements et conservent les bureaux ou même en rachètent.

Depuis deux ans les sociétés d'assurances ont été amenées à se séparer d'une partie de leur immobilier locatif surtout à Paris afin de compenser les pertes qu'elles avaient subies sur le marché des actions lors de la bulle boursière.

Les Caisses de Retraites suivant les directives de l'ARCCO-AGIRC concentrent leurs investissements sur les actions et les obligations à l'exclusion de l'immobilier.

⇨ Personnes physiques (80%)

A Paris l'OLAP a recensé 970.777 propriétaires personnes physiques, sur 1.386.927 logements locatifs privés (fichier administratif). 62% d'entre eux possèdent un seul logement, 27% deux ou trois et seulement 4% plus de 7 logements (cahier de l'IAURIF n°21 de juin 1998). Les deux tiers des logements ont été achetés, moins du quart hérités.

Depuis les lois Quilès – Méhaignerie, puis Perissol, Besson et de Robien, les investisseurs en vue de devenir propriétaires bailleurs sont très majoritairement des défiscaliseurs, aussi bien dans le neuf que dans l'ancien.

Dans le neuf, il s'agit d'obtenir un avantage fiscal pendant les premières années de possession des biens (par exemple dans le de Robien un amortissement de 8% par an pendant les 5 premières années), qui viendra compenser le manque de revenu pendant la durée de la possession du bien . Le fonctionnement optimum du système implique une revente entre 9 et 15 ans de détention, faisant ainsi sortir le bien du marché locatif.

Dans l'ancien les investisseurs sont déjà possesseurs de biens immobiliers et pratiquent la défiscalisation par l'emprunt in fine, et la réalisation de travaux. Les intérêts de l'emprunt étant comme les travaux, déductibles des revenus fonciers dans l'année de leurs réalisations ou de leur échéance. Ces investisseurs se créés un déficit fiscal déductible pendant 10 ans des revenus fonciers. Ils espèrent augmenter leur capital en revendant au bout de 15 ans, sans taxation pour plus value.

Enfin une partie des investisseurs dans le de Robien, achètent pour louer à leurs enfants. La suppression de cette possibilité dans le système Besson avait presque arrêté ce type d'investissement dans la Région Ile-de-France. Le système de Robien qui a réintroduit cette possibilité a permis une relance de la construction de petits logements (une ou deux pièces très majoritairement).

⇔ Les aides à la pierre

L'Amortissement accéléré dans le neuf

Il s'agit d'une aide à la pierre destinée aux investisseurs de logements en vue de leur location. Trois Ministres y ont donné leur nom : M. Perissol, M. Besson et M. de Robien.

Sous l'appellation d'amortissement accéléré il s'agit de donner aux investisseurs un avantage fiscal durant les premières années de détention, en leur permettant de déduire de leurs revenus fonciers un pourcentage du montant de leur achat frais inclus. La déduction est de 8% les 5 premières années puis de 2,5% les 4 années suivantes. En contre partie le prix de location ne peut dépasser 18,47 euros en agglomération parisienne et la déduction forfaitaire est ramenée de 14 à 6%.

Par exemple :

Achat	300.000 €
Frais	21.000 €

Coût total	321.000€
Amortissement annuel	
8% pendant 5 ans	128.400€
2,5% pendant 4 ans	32.100€
Total déductible des revenus	160.500€

C'est donc 50% de l'investissement qui pourra être déduit des revenus fonciers ou en cas de déficit dépassant ceux-ci, 10.700€ pourront être déduits annuellement sur les autres revenus.

C'est un effet d'aubaine qui attire les investisseurs, les sociétés spécialisées précisent que la rentabilité annoncée (autour de 6% l'an avant impôt) ne s'entend qu'à condition de revendre le bien entre 9 et 15 ans (il n'y a plus de taxation des plus values après 15 ans elle est réduite à partir de 9 ans).

Ce système à l'avantage de favoriser la construction très insuffisante avec la seule demande solvable, mais il n'est pas pérenne à moyen terme puisque les propriétaires pour réaliser cette performance doivent revendre avec plus value pour tenir compte de l'inflation, et ce au plus tard au bout de 15 ans. Par ailleurs, il ne favorise pas la demande des couples avec enfant (qui représente 80% de la demande en Ile-de-France), mais plutôt les petits logements de une ou deux pièces. De plus il est sensible à la hausse des taux d'intérêt qui feraient baisser les prix de l'immobilier. **Il présente plus d'avantage dans les régions de villes moyennes qu'en Région Ile-de-France où les prix de l'immobilier sont actuellement élevés. Il semble que la construction de ce type de logement en 2004 sera équivalente à celle de 2003 en Ile-de-France, c'est à dire autour de 10.000 logements seulement très loin des besoins en logement locatif avec une majorité de studios et de deux pièces.**

- L'ANAH

A l'origine l'ANAH était financée par les propriétaires bailleurs privés pour aider d'autres propriétaires bailleurs privés à moderniser les logements. La création de la grande ANAH regroupant les aides aux propriétaires occupants et celles aux propriétaires bailleurs a modifié l'orientation de l'ANAH.

Dans le cadre de la loi de programmation pour la cohésion sociale n°2005-32 du 19 janvier 2005 de nouvelles priorités ont été données à l'ANAH :

La production en 5 ans de 200.000 logements locatifs privés à loyers maîtrisés, dont 62.000 pour l'Ile-de-France.

- La remise sur le marché de 100.000 logements vacants dont 13.000 en 5 ans pour l'Ile-de-France.
- La lutte contre les logements indignes. Dans ce cadre le budget de l'ANAH a été augmenté de 16% à 487 M€

L'ANAH qui se rend compte du caractère peut être trop ambitieux de ce programme pour l'Ile-de-France a décidé de mobiliser au maximum tous les intervenants, en particulier les ADIL et les PACT ARIM.

Les chambres de propriétaires membres de l'UNPI de l'Ile-de-France, constatent que les dossiers relevant du secteur diffus et à loyers libres deviennent non prioritaires et soient de fait exclus des aides de l'ANAH alors que les propriétaires occupants continuent à pouvoir percevoir les aides.

Il est noté que malgré les efforts engagés le pourcentage des aides attribuées en Région Ile-de-France reste bloqué à 10%.

3.5-3 Pour les locataires

L'enquête logement 2002 recense 1.012.000 locataires en loyer libre et 67.000 en loi de 1948.

⇒ Aides :

APL et AL (Aide personnalisée au logement, allocation logement)

L'aide personnalisée au logement (APL) permet à ses bénéficiaires de réduire leurs dépenses de logement en allégeant la charge de prêt pour les accédants à la propriété et les propriétaires qui occupent leur logement ; la charge de loyer pour les locataires.

Pour bénéficier de l'APL, il faut faire la demande soit aux CAF (Caisse d'allocations familiales) soit aux Caisses de Mutualité Sociale Agricole suivant le régime de protection sociale.

L'allocation logement (AL) permet aux personnes qui en bénéficient propriétaires, accédant à la propriété ou locataires, de réduire leurs dépenses de logement. Il existe deux allocations différentes : l'allocation à caractère familial (ALF) et l'allocation à caractère social (ALS), toutes deux attribuées sous conditions de ressources. Le demandeur doit occuper le logement de façon effective et permanente à titre de résidence principale au moins 8 mois par an et consacrer au loyer un minimum de ressources.

Les locataires franciliens HLM compris perçoivent en moyenne 175€ d'aides par mois, au titre de leur logement. D'après l'enquête logement ils ont des revenus de 1331€/mois, mais il est vraisemblable que dans le privé il s'agisse surtout de jeunes célibataires, de personnes âgées. Dans le public toute la gamme des ménages est présente (rappelons que le revenu moyen de l'ensemble des ménages locataires est de 2065€/mois), mais avec une forte représentation des bas revenus.

La dispersion des revenus des locataires du secteur libre est toutefois très vaste allant de 770€/mois pour les moins aisés à 4.970€ pour les plus aisés. Cet écart reflète l'impossibilité pour les ménages à revenu moyen d'acquérir, leur logement et les obligent à se tourner vers le marché locatif.

- FSL (*Fond de solidarité logement*)

Le Fonds de solidarité logement vient en aide aux locataires en difficulté, soit par des subventions, soit par des prêts ou avances remboursables, dans deux cas différents :

- tout d'abord, pour faciliter l'accès au logement : il s'agit du financement du dépôt de garantie ;
- ensuite, pour faciliter le maintien dans les lieux, en finançant la dette locative, et l'accompagnement social.

Financé sur des fonds publics, le FSL a été créé par la loi du 31 mai 1990 sur le droit au logement, et s'inscrit dans le cadre du PDALPD (Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées) instauré par la loi du 29 juillet 1998 de lutte contre des exclusions.

Le FSL est aujourd'hui décentralisé au niveau des départements, en vertu de la loi « Libertés et responsabilités locales » du 13 août 2004, et le financement correspondant a été transféré par l'Etat aux Conseils généraux par la loi de finances pour 2005.

L'avantage du FSL est qu'il s'adresse à tous les locataires, sans exclusive, contrairement à d'autres dispositifs d'aide, comme le LOCAPASS, qui est financé par des fonds privés (organismes collecteurs du 1% logement), et qui ne concerne que certaines catégories de population : salariés des entreprises assujetties au « 1% Logement », jeunes à la recherche d'un emploi, étudiants etc...

Par contre, on peut relever, parmi les inconvénients du FSL :

- une certaine lourdeur de fonctionnement ;
- des études d'instruction des dossiers souvent trop longs par rapport à l'urgence de certaines situations ;
- des plafonds de ressources très bas, qui excluent du dispositif d'aide de très nombreux ménages, même s'ils sont surendettés ;
- l'exigence de la reprise du paiement du loyer par le locataire depuis 3 mois ;
- l'exigence fréquente de l'abandon de la dette et des poursuites par les bailleurs, cette condition étant évidemment mal acceptée par ces derniers ;
- et enfin, un certain arbitraire dans l'instruction des dossiers, les conditions d'acceptation pouvant varier d'un département à l'autre .

On peut signaler également que l'articulation entre les différents systèmes d'aide est parfois difficile : ainsi, les critères ne sont pas les mêmes pour les Commissions de surendettement et les Commissions FSL, même si la loi BORLOO du 18 janvier 2005 (article 124) a amélioré les choses en unifiant les critères en ce qui concerne le calcul du « reste à vivre ».

• Le LOCA-PASS

Les aides LOCA-PASS du 1% logement permettent d'obtenir le financement du dépôt de garantie, et la garantie pour le bailleur du paiement du loyer et des charges.

Il s'agit d'une avance remboursable versée directement au bailleur, pour tous types de logements, et correspondant à 2 mois de loyer principal.

Les bénéficiaires sont :

- les jeunes de moins de 30 ans en formation professionnelle, en recherche ou en situation d'emploi,
- les salariés des secteurs assujettis au 1% logement en situation de mobilité professionnelle,
- les autres salariés du secteur assujettis au 1% logement si leurs revenus sont inférieurs aux plafonds autorisés donnant l'accès aux logements privés conventionnés.

⇨ Taux d'effort des locataires

L'enquête logement 2002 prend en compte le taux d'effort brut hors charge locative et hors aide au logement. Ce taux d'effort s'échelonne comme suite :

- loi 1948	12%
- HLM	16%
- loyers libres	23%
- meublés et sous locataires	31%

Ce que les locataires ont à déboursier est plus élevé par suite des charges mensuelles qui se montent à environ 10 à 15% des loyers.

Les différentes aides ne bénéficient qu'à 13,5% des locataires. Lorsqu'elles sont perçues, les aides au logement réduisent de moitié le loyer mensuel des bénéficiaires dans le secteur HLM et du tiers dans le secteur libre. Toutefois les loyers de la Région Ile-de-France étant plus élevés que dans les autres régions, les aides couvrent une partie moins importante du loyer que dans le reste du pays.

Deuxième chapitre : Le logement locatif social

Les logements locatifs sociaux s'entendent selon la définition du titre 2 section 1, article 55 de loi SRU à savoir :

- premièrement les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyers modérés ;
- deuxièmement les autres logements conventionnés dans les conditions définis à l'article L351-2 et dont l'accès est soumis aux conditions de ressources ;
- troisièmement des logements appartenant à des sociétés d'économie mixtes d'Outre Mer ;
- quatrièmement les logements ou les lits de logements-foyer, de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements foyer dénommés résidences sociales.

3.6. LE PARC SOCIAL : L'OFFRE

3.6.1 Le Parc Social

Le Parc H.L.M. francilien compte 1.055.018 logements sociaux, les SEM comptent de leur côté 150.000 logements en Ile-de-France, soit 25% de l'ensemble des résidences principales de la région. Il représente 1 tiers du parc social national (source INSEE-ENL 2002).

C'est un parc qui accueille de plus en plus de ménages à faible revenu.

Compte tenu de la dégradation de la situation économique, d'une partie de plus en plus nombreuse de ménages et des conditions des marchés du logement sur la région, les organismes H.L.M. assurent depuis quelques années une mission d'accueil de plus en plus sociale, rendant difficile la mise en œuvre d'une mixité sociale et urbaine.

La précarisation de l'occupation sociale est confirmée par le profil des emménagés récents (- de 3 ans), puisque 63% des emménagés récents se situent à moins de 60% des plafonds et 17% au dessous de 20% des plafonds (source Observatoire du logement social en Ile-de-France – enquête OPS 2000). Les premières indications globales de l'enquête OPS 2003 confirment les tendances observées en 2000, en particulier sur l'augmentation sensible du nombre de ménage à bas revenus dans le parc social, tendance qui avait déjà été constatée lors de l'enquête attribution 2001.

Un parc social qui doit être plus diversifié et mieux réparti sur la région.

Le patrimoine social est très inégalement réparti en Ile-de-France. Une moitié du parc social, répartie sur 38% des communes, est bien intégrée dans le territoire et fonctionne bien. L'autre moitié du parc social est concentrée sur 8,5% des communes. Le poids des logements sociaux dans l'offre de logements de ces communes est en moyenne de 36% dont 41% d'entre eux sont situés en zones urbaines sensibles (ZUS). Cette partie du patrimoine se caractérise par une forte proportion d'occupants à bas revenus. La concentration de ceux-ci est confirmée et amplifiée par le profil des emménagés récents et par celui des demandeurs de logements. Ce fort déterminisme souligne l'importance de la mise en œuvre de politiques visant un rééquilibrage social.

Par ailleurs 54% des communes ne possèdent pas ou peu de logements sociaux.

Même s'il est trop tôt pour observer une évolution de la répartition du parc social sur la région, on peut souligner les effets positifs de l'objectif de diversité et de mixité fixés par la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) : **6400 logements sociaux par an ont été financés (construction neuve et acquisition-amélioration) dans les communes SRU ayant moins de 20% de logements sociaux, pour un objectif de 8100 par an, soit la moitié de l'offre nouvelle de 2002 (source DREIF).**

En outre les opérations ambitieuses de renouvellement urbain (démolition reconstruction) annoncées par le Ministre de la Ville devraient sensiblement améliorer la situation du parc social sur le territoire régional dans les prochaines années. Mais la réalisation des objectifs affichés sera particulièrement complexe à mener en Ile-de-France, compte tenu de la pénurie de logements sur tous les segments du marché. Les démolitions généreront en effet d'importantes difficultés de relogements, la vacance étant à son plus bas niveau (taux de vacance à hauteur de 1,3% depuis 1999 – source PLS 2000).

3.6.2 Panne de la construction

En 2002, 12.600 logements sociaux ont été promis mais seulement 7000 ont été construits. Déjà l'ATLAS des franciliens Tome 2 de 2001 mentionnait « une part de l'offre nouvelle est constituée par l'acquisition-amélioration de logements existants).15% de l'offre sociale était ainsi constituée avant 1996 et est passée à 17% de 1996 à 1999. La DREIF confirme la tendance haussière, le stock au 31/12/2002 est par exemple de 41.375 PLA acquisition-amélioration contre 260.846 PLA neufs ainsi que 5034 PLUS en acquisition-amélioration contre 12.867 PLUS neufs.

Seule la construction neuve reflète réellement l'augmentation du parc locatif (parc privé plus parc public).

La pénurie de logements touche donc tous les secteurs de la construction dans la région.

Ces chiffres sont à rapprocher du volume de construction annoncé dans les objectifs du SDRIF (1990-2015) de 53.000 logements à construire par an, pour couvrir les besoins nés du desserrement des ménages et du renouvellement du parc. (tableau à fournir)

La tension sur le marché privé du logement social public : De plus en plus de ménages sont dans l'impossibilité de se loger dans le parc privé, aussi bien en location qu'en accession, le nombre de demandeurs d'un logement social public en est augmenté d'autant.

3.6.3. Plan de relance

On observe une augmentation de la production de logements sociaux depuis 2000 grâce au plan de relance contractualisé entre l'Etat et la Région. Les objectifs (2004-2005) sont connus ainsi que les réalisations pour l'Ile-de-France en logements sociaux :

	2005	2004
Prévision	16700	15700
Dont neuf		10520

Source DREIF

	2003	2002	2001	2000
Réalisation	11800	12605	14623	9177
Dont neuf	7080	6933	9651	7066

Source DREIF (Direction régionale de l'équipement de l'Ile-de-France)

Cependant, malgré le plan de relance, l'offre de logements sociaux reste très insuffisante. **Si on retient les objectifs du SDRIF 53.000 logements à construire par an en Ile-de-France (privés plus publics) un simple maintien de la proportion de logements H.L.M. à 25% des résidences principales nécessiterait la construction de 13250 logements sociaux neufs par an, soit près du double de la construction sociale neuve actuelle.**

En effet en se basant sur ces objectifs, la production nouvelle devrait s'élever à 20.000 logements sociaux par an. Ce chiffre prend en compte à la fois la construction neuve, l'acquisition-amélioration, et la reconstruction pour remplacer les logements démolis dans le cadre des opérations de renouvellement urbain (démolition prévue de 20.000 logements sociaux sur 5 ans, soit 4000 par an).

3.7. LE PARC SOCIAL : LA DEMANDE

3.7.1. Augmentation de la demande

315.000 ménages sont demandeurs d'un logement social sur la région (source INSEE –ENL 2002), dont la moitié depuis plus d'un an. Cette évolution de la demande est la conséquence de la tension due à une insuffisance de l'offre (tous secteurs confondus et de l'augmentation du nombre de ménages en situation économique et sociale difficile sur la région).

La Région Ile-de-France est celle où l'écart entre les prix de loyers privés et les prix de loyers H.L.M. est le plus important. C'est un facteur propre à l'agglomération francilienne, qui augmente la demande H.L.M. Cette tendance existe également dans d'autres grands centres urbains, mais avec des écarts de loyer plus faibles.

L'Ile-de-France au vu des revenus moyens de ses habitants, à la désindustrialisation de ces dernières décennies, continue d'avoir une demande forte de logements sociaux alors même qu'elle en compte 25% contre 20% en moyenne nationale.

3.7.2. La mobilité

La pénurie d'offre de logements sociaux s'explique également par la baisse importante de la mobilité à l'intérieur du parc social. En effet, l'offre nouvelle ne représente qu'une partie des capacités d'accueil des ménages ; la libération de logements existants constitue l'essentiel des attributions.

Le taux de rotation estimé par les organismes pour 2002, est de 7% (sous les 6% au centre de l'agglomération) ; il était de 9,4% en 2000 (source PLS 2000). Or, la baisse d'un point du taux de rotation correspond à environ 11.000 logements en moins sur le marché. Cette baisse réduit donc considérablement l'offre de logements.

Elle s'explique en partie par l'impossibilité des ménages de trouver à se loger dans le parc privé, dont les loyers sont supérieurs.

Dans le parc public les personnes âgées, souvent seules, n'ont aucune raison de quitter leur grand logement, le loyer de relocation des logements plus petits étant très souvent supérieur à celui qu'elles occupent. **Une bourse du logement pourrait favoriser la mobilité des ménages qui changent d'emploi ou de lieu de travail ou dont la composition familiale, la situation sociale se sont modifiées.**

3.8. LE PARC SOCIAL : LES PRIX

3.8.1. Les prix

Dans le secteur HLM l'évolution des loyers est liée à la réglementation, y compris l'indice du coût de la construction.

Le tableau 60 des conditions de logement en Ile-de-France permet une comparaison entre les différents types de loyers en particulier HLM toutefois, s'agissant de moyenne les écarts peuvent être très importants comme il a été vu dans le premier chapitre : le marché privé du logement.

Schéma Loyer mensuel/m² selon le secteur locatif et la localisation

Loyer mensuel et loyer mensuel au M2 des ménages locataires selon le secteur locatif et écarts par rapport au secteur locatif libre.

Secteur locatif	Région 1996		Région 2002		Région 1996		Région 2002	
	Loyer	Ecart/	Loyer	Ecart/	Loyer mens	Ecart/	Loyer mens	Ecart/
	Mensuel (€)	Locatif libre	Mensuel (€)	Locatif Libre	Au m2 (e)	Locatif Libre	Au m2 (€)	Locatif libre
Loyer libre	555	0%	587	0%	10,0	0%	11,0	0%
HLM	280	-50%	323	-45%	4,2	-58%	4,8	-56%
Dont HLM conventionné	285	-49%	323	-45%	4,2	-58%	4,8	-56%
Dont HLM non conventionné	267	-52%	323	-45%	4,0	-60%	4,9	-56%
Social non HLM	352	-37%	540	-8%	5,9	-41%	8,2	-25%
Loi 1948	224	-60%	233	-60%	4,3	-56%	4,8	-57%
Sous- locataires, meublés	390	-30%	548	-7%	12,1	21%	15,4	40%
Ensemble Locatif	400	-28%	453	-23%	6,7	33%	7,7	-31%

Dans le secteur HLM le montant des loyers est également en fonction d'un zonage. Le tableau ci-dessous nous permet une comparaison loyer libre, loyer HLM.

3.8.2. Le taux d'effort des locataires

Le taux d'effort des locataires dans le secteur des HLM est de 16% contre 23% en moyenne dans le secteur locatif libre mais est largement diminué en HLM par suite des aides versées (taux d'effort inférieur à 10%). Il faut toutefois compenser par l'intégration des charges locatives plus élevées dans les HLM que dans le secteur libre (de 5 à 7 points selon que le locataire a des charges minimales ou importantes contre à 2 à 5 points dans le secteur libre).

3.9. LE PARC SOCIAL : FINANCEMENTS ET AIDES

La mission première des organismes de l'habitat social est de loger en priorité des personnes et des familles disposant de ressources modestes. La finalité sociale a donc ses exigences :

- la priorité doit être accordée aux personnes qui ont un besoin urgent de logement ou des difficultés spécifiques de logement.
- Les ressources des ménages ne doivent pas dépasser un certain plafond. C'est plafonds de ressources sont révisés chaque année en fonction de la variation du coût de la construction.
- Les taux des loyers sont réglementés.

Assurer la cohésion et la mixité sociale fait partie intégrante de la mission.

En contrepartie de ces contraintes, la solidarité nationale s'exerce par le biais du budget de la Nation, au moyen des subventions et aides diverses.

Jusqu'en 1977 (adoption de la loi « Barre ») l'aide de l'Etat est intégralement constituée par une aide à la construction versée aux organismes, via la Caisse des Dépôts et Consignations par des emprunts à taux réduits, des aides fiscales, (exonération sur long terme de la taxe foncière sur les propriétés bâties) (Aide à la pierre).

A partir de cette date, la crise quantitative du logement paraissant perdre de son acuité l'Etat passe d'une logique de soutien à la production de logements neufs (location sociale ou accession sociale à la propriété) à un système de transferts sociaux.

L'aide à la pierre pour les organismes est réduite, le taux des loyers des constructions nouvelles tend à rejoindre le prix du marché, les familles par compensation perçoivent une allocation logement ou une aide personnalisée au logement.

L'aide à la construction devient complémentaire de l'aide à la personne.

Au fil des décennies les sigles ont changé ainsi que les modes de financement mais la stratégie des organismes est la même : pouvoir loger dans une même unité immobilière des familles aux revenus différents, aux catégories socio-professionnelles variées, aux générations croisées.

Ils rencontrent toutefois de réels obstacles depuis près d'une décennie avec la paupérisation des familles et l'accroissement des zones sensibles.

Ci-dessous un tableau reproduisant les « dénominations » successives des catégories de logements et leurs caractéristiques essentielles.

Caractéristiques PLS et PLI (actualisé en juillet 2004)

Le prêt locatif social (PLS) constitue un produit intermédiaire entre le PLUS et le prêt locatif intermédiaire (PLI). Le PLI permet de répondre aux besoins en logements intermédiaires dans les zones à forte demande locative (Ile-de-France, métropoles régionales...). Les deux outils sont également ouverts aux opérateurs privés.

	PLS	PLI
Financement	Livret A + 1,50 %	LEP + 0,70 %
Opérations éligibles	<ul style="list-style-type: none"> . Achat de terrains et construction de logements neufs . Acquisition de logements avec ou sans travaux . Réalisation des dépendances de ces logements . Acquisition et transformation de locaux affectés à un autre usage . Travaux d'amélioration ou de transformation lorsque des logements et des locaux ont été cédés à bail emphytéotique par l'Etat, les CL ou leurs groupements . Réalisation d'opérations de logements-foyers à usage locatif (R351-55 et 56) . Acquisition de logements à usage locatif en VEFA 	<ul style="list-style-type: none"> . Achat de terrains et construction de logements neufs . Acquisition de logements avec ou sans travaux . Transformation de locaux divers avec ou sans acquisition en logements locatifs . La construction de dépendances et d'annexes aux logements intermédiaires, notamment les garages et les jardins.
Fiscalité	Le PLS permet de bénéficier : <ul style="list-style-type: none"> . d'un taux de TVA réduit (5,5%) dans le cadre du mécanisme de la livraison à soi-même, . d'une exonération de TFPB pendant 15 ans à partir de l'année suivant la fin des travaux. 	Les financements PLI n'ouvrent droit à aucun avantage fiscal.
T.V.A.	5,5 %	19,6 %
Exonération de TFPB pendant 15 ans	Oui	non
Subvention	Non	non
Profil du prêt	Montant prêt : Au minimum 50% et au maximum 90% du coût de revient total de l'opération Durée d'amortissement : 30 ans maximum Taux d'intérêt actuariel : 3,80% à 4 % Indice de révision : Taux livret A Préfinancement ou durée du différé d'amortissement : 3 à 12 mois ou 1 à 2 ans	Montant prêt : Prix de revient total de l'opération* Durée d'amortissement : 30 ans maximum Taux d'intérêt actuariel : 3,98% à 4,26 % Indice de révision : Taux livret d'épargne populaire Préfinancement ou durée du différé d'amortissement : 3 à 12 mois ou 1 à 2 ans
Loyers	150 % du PLUS sans majoration locale possible	
Plafonds de ressources	130% du PLUS	

* déduction faite des autres financements et sous réserve de l'équilibre de l'opération

Caractéristiques PLUS et PLA I

Le prêt locatif à usage social (PLUS) est le principal dispositif de financement du logement social.

Lancé en 1999, il a remplacé le PLA et le PLA à loyer minoré.

Dans le cadre de ce financement, trois produits sont disponibles, qui donnent lieu à des aides spécifiques (subvention de l'Etat, taux de T.V.A. réduit et exonération de TFPB) et ouvrent droit à des prêts distribués par la Caisse des Dépôts et Consignations : le PLUS classique, le PLUS construction-démolition et le PLUS anticipation foncière. Ce type de financement permet aux organismes HLM de favoriser la mixité sociale au sein d'un même programme de construction.

Le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) finance le logement des ménages qui rencontrent des difficultés particulières d'insertion.

Il comporte, comme le PLUS, des aides spécifiques et ouvre droit à un prêt distribué par la Caisse des Dépôts et Consignations.

	PLUS	PLAI
Financement	Livret A	Livret A
Opérations éligibles	<ul style="list-style-type: none">. Achat de terrains et construction de logements sociaux et réalisation de leurs dépendances. Acquisition – amélioration avec ou sans travaux de logements anciens. Transformation en logements de locaux non affectés à cet usage. Construction de structure d'hébergement pour les personnes âgées ou handicapées. Réalisation d'opérations de logements à caractère expérimental. Réalisation de résidences sociales. Construction de logements sociaux suite à une démolition. Acquisition en VEFA de biens destinés à réaliser des logement sociaux.	<ul style="list-style-type: none">. Achat de terrains et construction de logements neufs. Acquisition – amélioration avec ou sans travaux de logements anciens. Acquisition en VEFA de biens destinés à réaliser des logements sociaux. Réalisation de résidences sociales

Dénomination	Taux de plafonds de loyer	Plafonds de ressources	Conditions de financement
Jusqu'aux années 80	En m ² de surface habitable	Ex : couple + 2 enfants Paris et communes limitrophes année N-1	
Immeuble à loyer Moyen / Immeuble à loyer Normalisé (ILM et ILN)	6.31	Sans plafond	Prêt C.D.C. : 50% du coût à 6,95% sur 30 ans
HLM. Ordinaire (HLMO)	5.04 après réhabilitation	39.739	Prêt C.D.C. = 95% du coût à 3,60% sur 40 ans (en fin de période)
Programme à loyer réduit (PLR)	5.04 après réhabilitation		Prêt C.D.C. = 95% du coût de la construction à 1,2% en 45 ans
A partir des années 80			
Prêt à Loyer Intermédiaire (PLI)	8,92	Sans plafond	
Prêt Locatif Aidé (PLA)	6,78	39.739	Subvention Etat : 12,7% de 90% du prix de référence
Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)	5,04	21.857	Prêt C.D.C. = 5,80% en 30 ans
A partir de 1999			
Prêt à Loyer Intermédiaire	8,83	Sans plafond	Subvention Région : 10% du prix de revient + Prêt C.D.C : 5.50% en 24 ans
Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)	6,23	39.739	Subvention Etat : 3,47% de 90% du prix de référence total Subvention collectivités (variable) + prêt CDC : 3,45% en 35 ans + Prêt 1% : 3,45% en 50 ans pour le foncier + remboursement TVA (19,6% - 5,5%)
Prêt Locatif Aidé d'Intégration	5,54	21.857	Subvention Etat : 16,50% de 90% du prix de référence + prêt CDC : 2,95% en 35 ans + Prêt 1% + remboursement TVA

- **Financements**

3.9.1 Les aides à la personne

L'essentiel des aides au logement social sont aujourd'hui des aides à la personne (cf paragraphe 3.5.3.).

3.9.2 Les aides à la pierre

3.9.2.1. l'Etat, la Région et les autres collectivités territoriales

- L'Etat

Le financement est lié aux différentes catégories de logements sociaux. La baisse de la TVA de 19,6% à 5,5% notamment pour les travaux de construction et d'amélioration a été très significative.

- La Région

Depuis 20 ans, la Région a investi dans ce secteur et a diversifié tout particulièrement ses domaines d'intervention (seule ou dans le cadre du contrat de plan) : budget 2005 : 128 M€

- Développement du parc locatif social
aide à la création de logements intermédiaires,
aide à la création de logements PLUS
aide à la création de logements des plus démunis
aide à la construction de logements à loyers maîtrisés

- Réhabilitation du parc locatif social (38M€ budget 2005)
réhabilitation du parc privé
aide aux copropriétés en difficultés ainsi que l'accession sociale à la propriété.

- La Région intervient aussi en faveur du logement des jeunes, étudiants et apprentis.

- Les autres collectivités territoriales : Départements et communes

1/ les départements :

La majorité des conseils généraux intervient dans ce secteur :

- . Aide à la production locative sociale
- . Aide à la réhabilitation du parc social
- . Aide aux particuliers modestes pour l'amélioration et la réhabilitation du . parc privé ancien
- . Aide au logement d'urgence
- . Financement d'études et de missions

. et des aides plus ciblées pour lutter contre la vacance, pour améliorer la qualité des logements et la qualité du cadre de vie.

2/ les communes :

Elles participent au financement des logements sociaux. Les EPCI (établissement public de coopération intercommunale) qui acceptent la compétence logement et urbanisme devraient prendre le relai.

3.9.2.2 Le 1 % logement

De nouvelles modalités d'application du 27 octobre 2004, sont venues appuyer l'effort important de l'Etat. Les engagements sur cinq ans vont également permettre une visibilité à moyen termes des opérations.

Pour la rénovation (via l'ANRU) 457 millions d'euros viennent financer à parité avec l'Etat, en contre partie de droit à construire de logements privés à hauteur de 25%. L'UESL prêtera 170 millions d'euros pour faciliter les PLUS (Plan Locatif à Usage Social) et les PALULOS (Prêts à l'Amélioration du Logement).

Pour la construction, l'UESL dans le cadre des PLUS et des PLAI (Prêts Locatifs Aidés), va fournir :

- 64 millions d'euros de subvention chaque année pendant cinq ans ;
- 450 millions d'euros de prêt à 15 ans et 35 ans.

Pour la construction et l'amélioration

L'UESL prévoit une dotation annuelle de prêts de :

- 65 millions d'euros pour PLI (Prêts Locatifs Intermédiaires)
- 60 millions d'Euros pour PLS (Prêts Locatifs Sociaux)

3.9.2.3. L'ANRU (Agence nationale pour la rénovation urbaine)

L'ANRU créée par la loi du 1^{er} août 2003 est en application depuis 2004. Elle a pour mission la rénovation dans les secteurs classés « sensibles ».

L'ANRU définit les programmes en accord avec les collectivités locales et coordonne les opérations de construction préalable et de démolition.

Pour cette mission, elle reçoit des différents financeurs, les fonds correspondant aux prévisions des dépenses (8 milliards d'euros sur 8 ans) avec une partie des subventions qui provient de l'Etat, de l'UESL, des bailleurs sociaux, des collectivités et de la Caisse des Dépôts et Consignations.

3.9.2.4. C.D.C (Caisse des Dépôts et Consignations)

Si l'ANRU finance dans les zones sensibles, la C.D.C joue un rôle important dans l'immobilier du secteur public. Elle intervient :

- avec les bailleurs sociaux , traditionnellement dans le financement en accordant aux organismes des prêts à des taux particuliers (les fonds proviennent des livrets des caisses d'épargne).
- Elle participe au portage à long terme du foncier à travers les emprunts dont elle paye les intérêts, prenant le risque que l'aménagement ne puisse se faire.
- Avec les aménageurs, en particulier les S.E.M, la C.D.C offrent des prêts à très long termes allant jusqu'à 50 ans, à des taux bon marché.

Comme pour le secteur privé, les financements du secteur public sont nombreux d'accès facile, à des coûts particulièrement bas (de 0,6 à 2,5%) et pour des durées de plus en plus longues (entre quinze et cinquante ans).

Troisième chapitre : L'offre complémentaire

Cette offre est constituée par divers dispositifs, financés par l'Etat ou les collectivités territoriales, qui vont de l'hébergement très précaire au logement provisoire permettant une véritable réinsertion sociale, voire professionnelle, des familles.

Le **Plan de cohésion sociale**, dans les objectifs de son « **Pilier 2 : le logement** » précise ce qui suit :

Programme 12 : Résoudre la crise du logement par le rattrapage des retards en matière de logement locatif social, en mobilisant l'ensemble des acteurs pour faire passer la production effective de logements sociaux de 80.000 en 2004 à 120.000 en 2009.

Programme 13 : Résoudre la crise du logement par la mobilisation du parc privé, la reconquête de 100.000 logements vacants et le conventionnement sur 5 ans de 200.000 logements privés à loyers maîtrisés : cela suppose la mise œuvre de plusieurs mesures, parmi lesquelles la mobilisation des moyens de l'ANAH, et l'exonération pendant trois ans de la contribution sur les revenus locatifs.

Programme 14 : Résoudre la crise du logement par le renforcement de l'accueil et de l'hébergement d'urgence, avec la création de 4.000 places en « maisons-relais », de 7.000 places en CADA (centres d'aides aux demandeurs d'asile), de 1.300 places de CHRS (centres d'hébergement et de réinsertion sociale), et la transformation de 500 places d'urgence en places de CHRS. Les personnes hébergées dans le dispositif d'urgence seront prioritaires pour l'accès à un logement social.

3.10 L'OFFRE COMPLEMENTAIRE EN LOGEMENTS

3.10.1. La sous-location

La sous-location est utilisée sous plusieurs formes.

Deux formes de sous-location se réalisent généralement dans un cadre relationnel ou familial, il s'agit de :

- Celle qui est proposée à des jeunes, étudiants ou non, par des personnes seules, disposant d'un grand appartement, et qui se sentent ainsi plus en sécurité, et obtiennent un complément de ressources. Cette solution représente un complément aux foyers d'étudiants ou de jeunes apprentis ou travailleurs, dont le nombre en Ile-de-France est très insuffisant, et dont la répartition géographique ne répond pas toujours aux besoins.
- Celle qui est proposée à des personnes de province ou d'origine étrangère dans leur famille ou chez des amis.

Une troisième forme est pratiquée par des associations agréées par le Préfet du Département, qui louent un logement à des bailleurs sociaux ou privés, et le sous-louent à des personnes en difficulté sociale ou économique, qu'elles accompagnent dans leur démarche d'insertion ou de réinsertion.

Cela permet à ces personnes ou familles, logées de façon très précaire, de disposer, pour une période de 18 à 24 mois, d'un logement décent leur permettant de se « reconstruire » et de se réinsérer dans la vie sociale. Elles sont accompagnées dans cette démarche par l'association qui leur sous-loue le logement.

3.10.2. La co-location

La co-location en Ile-de-France est une solution récente, apparue lors de la tension des prix sur le marché locatif. Des jeunes ayant un emploi qui ont des difficultés à payer individuellement un loyer se regroupent pour louer.

La co-location représenterait 5% des locations que font les jeunes en particulier étudiants (seul un tiers des étudiants louent).

3.10.3. Les maisons de retraites et les places médicalisées

Selon l'observatoire régional de santé d'Ile-de-France (ORS), en plus des places disponibles en service de soins infirmiers à domicile (SSIAD) existent :

Les sections de cure médicale des maisons de retraites et des logements-foyers.

Les établissements d'hébergement aux personnes âgées dépendantes.

L'on compte 45.000 places médicalisées tous dispositifs confondus soit 448 places pour 1000 personnes dépendantes de 75 ans et plus et autant en places non médicalisées soit au total 90.000 places.

Selon l'ORS « la mise en place d'un seul type d'établissement, l'EHPAD, pour héberger les personnes âgées dépendantes, a étendu la capacité médicalisée à la totalité des places de l'établissement ».

Le CESR (voir le rapport FONTENAT) comme l'ORS continu d'attirer l'attention de la Région Ile-de-France, sur la progression importante de la population âgée dépendante et donc de l'augmentation des besoins, alors que les équipements sont grands consommateurs de foncier.

3.10.4. Les maisons-relais

A partir de 1997, des expériences de création de « pensions de famille » ont eu lieu. Puis, une circulaire du 10 décembre 2002 (N°2002-595) a défini et créé les « Maisons-relais ».

« L'objectif est d'accueillir des personnes au faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde, et dont la situation sociale et psychologique, voire psychiatrique, rend impossible à échéance prévisible, leur accès à un logement ordinaire ».

« Ces Maisons-relais s'adressent de manière privilégiée aux personnes fréquentant, ou ayant fréquenté de façon répétitive les structures d'hébergement provisoire et qui ne relèvent pas des structures d'insertion de type CHRS, ni d'un logement autonome ».

Les Maisons-relais ne s'inscrivent pas dans la logique d'un logement temporaire, mais sont un habitat durable, sans limitation de durée. Elles offrent un cadre semi-collectif valorisant la convivialité et l'intégration dans l'environnement.

Comme pour les résidences sociales créées en décembre 1996 (circulaire N° 96.5733), les Maisons-relais ouvrent droit pour leurs résidents à l'APL.

Ces Maisons constituent des structures à taille réduite, associant logements privés et espaces collectifs.

La présence d'un hôte (seul ou en couple) est importante, pour assurer l'animation et la régulation de la vie quotidienne. Ils doivent être à l'écoute des pensionnaires.

La construction des Maisons-relais peut bénéficier des prêts PLAI, ainsi que d'autres financements du 1% des collectivités territoriales, des CAF,...

Le fonctionnement est assuré en partie sur les crédits du Ministère des affaires sociales, et par la contribution des collectivités territoriales.

3.10.5. Les CHRS (Centre d'hébergement et de réinsertion sociale)

Les missions des CHRS sont de quatre ordres :

- accueillir, aider et orienter, souvent dans l'urgence, des personnes en difficulté sociale ;
- les hébergés ,
- permettre leur insertion sociale et économique ;
- leur proposer un accompagnement social adapté.

Accueillant des populations de plus en plus diversifiées, les CHRS sont comme beaucoup d'établissements sociaux dans une logique de suppléance momentanée aux difficultés d'une personnes ou d'une famille.

La durée d'accompagnement est de six mois, éventuellement renouvelable. Ce temps est nécessaire à une pause et à une remobilisation, soutenue par les travailleurs sociaux, autour des difficultés propres à la personne accueillie.

La durée de séjour réelle varie de 18 à 24 mois.

Au regard des six mois « théoriques » de prise en charge, apparaît l'une des difficultés actuelles, le manque de logements à la sortie du CHRS, lorsque la réinsertion, y compris professionnelle est réussie.

Cela empêche les possibilités d'accueil de nouvelles personnes. Ce premier maillon de la chaîne est ainsi bloqué vers le haut et ne remplit plus sa mission.

Selon la FNARS-Ile-de-France (Fédération nationale des associations d'accueil et de réinsertion sociale) il y a dans la région 5.357 places en CHRS, dont environ 200 places en chambres d'hôtels, sous statut de CHRS (le financement de ces dernières est compris dans la dotation globale que l'Etat verse au CHRS pour leur fonctionnement).

Depuis 2003, une enquête réalisée « une nuit donnée » dans les CHRS d'Ile-de-France, par la FNARS-Ile-de-France, la DRASSIF (Direction régionale des affaires sanitaires et sociales), et la MIPES (Mission d'information sur la pauvreté et l'exclusion sociale en Ile-de-France).

L'analyse de l'enquête 2003 permet de préciser les profils des usagers de ces lieux d'hébergement et d'insertion :

- les usagers sont majoritairement des hommes (57%), surreprésentés dans les classes d'âge de 50 à 59 ANS .
- les femmes sont majoritaires dans les classes d'âge de 25 à 34 ans ;
- 44% de l'ensemble ont des enfants, et 58% d'entre eux ont pu les garder avec eux ;
- 17% des usagers ont fait des études supérieures ;
- 58% des personnes hébergées en CHRS sont sans emploi ; sur ce point, l'âge apparaît comme un facteur négatif ;
- 41% des femmes, et 37% des hommes disposent d'un emploi ; pour 49% de ceux-ci, il s'agit d'un emploi à durée indéterminée ;
- 26% des personnes hébergées perçoivent un salaire depuis moins d'un an, 11% depuis un à trois ans, et 4% depuis au moins trois ans ;
- en dehors du salaire, 28% des usagers perçoivent un minima social, 19% en général des femmes, touchent les allocations familiales, 9% perçoivent l'allocation de chômage, et 10% ont une autre source de revenus ;
- ceux qui perçoivent un minima social se répartissent ainsi : 68% pour le RMI, 15% pour l'allocation « adulte handicapé », 8% pour l'allocation de parent isolé, et 2% pour l'allocation d'insertion ;
- la durée de séjour des personnes hébergées augmente régulièrement : 18% des usagers sont logés dans un CHRS depuis plus de deux ans, car il ne suffit pas d'avoir un emploi pour obtenir un vrai logement durable ;
- 57% des personnes hébergées sont célibataires, 15% se déclarent mariés, 11% sont divorcés, 7% vivent en concubinage, 7% sont séparées de leur conjoint et 2% sont veuves.

3.10.6. Les foyers et logements pour personnes handicapées

En Ile-de-France, des foyers d'hébergement pour personnes handicapées reconnues aptes au travail en milieu ordinaire ou protégé par la COTOREP (Commission Technique d'Orientation et de Reclassement professionnel), dépendant de la DDASS et de la DDTE logent les personnes qui, en raison d'un handicap mental, ne peuvent être totalement indépendantes.

Pour les personnes handicapées, déclarées inaptes au travail, trois types d'établissements les accueillent, selon l'importance de l'handicap :

- les foyers de vie
- les foyers d'accueil médicalisés (FAM)
- les maisons d'accueil spécialisées (MAS)

Pour les foyers d'hébergement la situation est variable selon les départements mais ne révèle pas en général de manque de places très important. Par contre, pour les trois derniers types d'établissements, la pénurie de places est particulièrement aiguë. C'est ainsi que pour les FAM et les MAS le taux d'équipement en 2002 n'est que 0,46 pour 1000 habitants de 20 à 59 ans contre 0.71 pour la France entière (source DRASS Ile-de-France mars 2004), soit un manque de plus d'un millier de places.

Le manque d'équipements pour les handicapés inadaptés oblige ces personnes à être prises en charge en province, voire à l'étranger, ce qui entraîne pour les budgets sociaux des frais de transports anormalement élevés.

3.11. LES AUTRES HEBERGEMENTS

Dans son programme 14 du pilier 2, le plan de cohésion sociale propose de résoudre une partie de la crise du logement social par le renforcement de l'accueil et de l'hébergement d'urgence ;

3.11.1. Les hébergements d'urgence.

Les hébergements d'urgence ne sont ouverts que pendant quelques mois, en hiver et sont toujours fermés dans la journée. Cela signifie que les personnes qui veulent utiliser un tel dispositif doivent, dès qu'elles sont sorties le matin du centre, appeler le « 115 » pour essayer de réserver une autre place pour le soir.

De ce fait, en Ile-de-France, notamment à Paris, le « 115 » est saturé rapidement, et les personnes à la rue sont préoccupées de trouver un hébergement pour la nuit et n'ont plus le temps de songer à leur insertion même sociale : ils se sentent de plus en plus exclus de la société.

Pouvoir revenir dans le même hébergement plusieurs nuits de suite serait déjà un progrès, et permettrait plus facilement des contacts avec des travailleurs sociaux qui

puissent les écouter, les conseillers, éventuellement les orienter pour d'autres démarches.

En fait, il est indispensable de réformer ce système, pour qu'à défaut de logements ou de foyers en nombre suffisants, l'hébergement de toutes les personnes qui sont à la rue et qui le souhaitent puissent trouver un hébergement pour la nuit, et un lieu d'accueil dans la journée, qui leur permette en revalorisant leur image de soi, d'avancer dans la démarche nécessaire d'une réinsertion au moins sociale.

Ce qui suppose la présence de travailleurs sociaux pour cet accompagnement, et les moyens financiers adaptés.

3.11.2. Les CADA (Centres d'aide aux demandeurs d'asile)

Les CADA sont des centres d'hébergement et de réinsertion sociale spécialisés dans l'accueil des demandeurs d'asile. Ils ont été créés à partir de 1992, quand les demandeurs d'asile n'ont plus été autorisés automatiquement à travailler, et que l'insertion socioprofessionnelle et linguistique de ce public n'a pas alors été prévue.

Cette réinsertion est en revanche assurée dans des CHRS spécialisés dans l'accueil des réfugiés statutaires.

Les missions des CADA (circulaire de la Direction des Populations et des Migrations-DPM de mars 2000) sont :

- l'hébergement des demandeurs et de leur famille, tant qu'une décision définitive de l'OFPRA ou de la CRR n'est pas intervenue. S'y ajoute une restauration collective ou individuelle ;
- l'accompagnement administratif social et médical, notamment par une assistance dans la procédure d'asile, l'ouverture de droits sociaux (CMU, ASE) et un suivi médical ;
- l'animation et la scolarisation des enfants, animations dites « occupationnelles » ;
- la gestion de la sortie du centre : trois semaines après la décision définitive (accord ou rejet), l'hébergé doit quitter le centre, soit pour rejoindre un CPH ou logement (s'il est réfugié), soit quitter le centre ou le territoire (s'il est rejeté définitivement). En pratique, les sorties sont difficiles, notamment pour les réfugiés : faiblesse du dispositif CPH (1.100 places) ; difficultés pour l'accès au premier logement ; et pour les déboutés, mise en place de dispositifs de prise en charge en chambres d'hôtels spécifiques.

Les CADA qui sont des lieux spécifiques, mais non exclusifs, pour les demandeurs d'asile sont gérés dans un dispositif national d'accueil qui comprend 15.500 places fin 2004 (enfants compris).

Ce dispositif est insuffisant pour satisfaire l'ensemble des besoins (2003, 12,6% des demandeurs ont pu accéder à ce type d'hébergement).

Des dispositifs complémentaires ou parallèles ont alors été mis en place (AUDA : 3.000 places ; dispositifs de chambres d'hôtels, notamment à Paris et Lyon : 15.000 places ; centres d'hébergement d'urgence : 6.000 places).

La loi de programmation sur la cohésion sociale prévoit la création de 4000 places supplémentaires de CADA, mais la création nette n'est que de 2.000 places, puisque 2.000 places AUDA seront transformées en place de CADA. Le dispositif disposera alors de 19.500 places.

En comptant sur une accélération des procédures et une diminution du nombre de demandes d'asile, le gouvernement souhaite à terme proposer un hébergement à tous les demandeurs d'asile.

Il faut cependant noter qu'environ 60.000 demandes d'asile (enfants compris) ont été déposées en 2004. Le délai d'instruction des demandes étant de 20 mois, les personnes hébergées n'ont pas forcément déposé leur demande pendant l'année en cours.

La création de ces 4.000 places s'avère insuffisante pour satisfaire les besoins d'hébergement. Le dispositif d'accueil demeure en deçà des normes minimales d'accueil définies par une directive européenne qui est entrée en vigueur le 6 février 2005.

En Ile-de-France, le nombre de places de CADA (2.547 places) ne couvre que 9% des besoins théoriques. En conséquence, la Région est prioritaire pour l'accès à des hébergements dans d'autres régions (30% du parc est géré par une commission nationale d'admission).

3.11.3. Les hôtels meublés (75.000 chambres)

75.000 chambres seraient offertes en région Ile-de-France. Se sont des logements provisoires à plus ou moins longue durée. Les Préfectures, les services sociaux y font appel par manque d'autres solutions.

3.11.4. Les squats

C'est le niveau moins un de la chaîne du logement. Le nombre de squats semble augmenter tant dans le secteur privé en réaffectation que dans le secteur social, en particulier en première couronne.

QUATRIEME PARTIE : LA CHAINE DU LOGEMENT

VOIES ET MOYENS POUR LA RENDRE EFFECTIVE

Il est toujours troublant de constater comme nous l'avons fait tout au long de ce rapport, que l'Ile-de-France s'enfoncé année après année dans la crise du logement. Les prix de l'immobilier n'arrêtent pas de monter, les prix des loyers n'arrêtent pas de monter et la construction est toujours en panne depuis 1997.

Il y a un décalage croissant entre le vécu de toute une partie des franciliens (les salariés de toute l'échelle, aussi bien dans le privé que dans le social) et la perception qu'ont les politiques des problèmes économiques du logement. Les blocages des différents maillons de la chaîne du logement sont maintenant anciens, ils relèvent du foncier, de la fiscalité et des financements.

Nous nous sommes efforcés tout au long du rapport d'analyser les causes de cette crise dans un esprit de solutions à long terme.

4.1- ATTRACTIVITE DE LA REGION FRANCILIENNE – TERRE D'ACCUEIL

L'Ile-de-France continue de connaître une croissance démographique légèrement inférieure à celle des autres régions. Elle s'est donc ralentie mais reste dans la moyenne nationale. De plus, l'Ile-de-France est toujours la principale région d'accueil pour les immigrés. Les jeunes continuent d'être attirés pour leurs études et leur premier emploi. Les ménages acceptent de réduire les surfaces de leurs logements pour vivre en Ile-de-France. Mais ceci est au détriment de la qualité de vie. D'autres vont carrément vivre en dehors de la région mais y travaillent. Enfin, phénomène plus récent, les personnes âgées retraitées (qu'elles soient propriétaires ou locataires) s'interrogent sur le maintien de leur résidence en Ile-de-France pour combler le déficit de revenus que représente le départ à la retraite. Pour le long terme, ce problème risque de prendre le pas sur les autres.

Pour les actifs, les revenus disponibles sont réduits par la part trop importante destinée au logement.

La reprise forte de la construction pendant les dix prochaines années non seulement créerait des emplois mais en rétablissant l'équilibre entre l'offre et la demande, permettrait une croissance du pouvoir d'achat, les tensions sur les prix s'inversant.

Un autre facteur est la relative mobilité dans le secteur locatif privé en particulier à Paris et en petite couronne, à l'exception des 69.000 logements encore soumis à la loi de 1948. Elles restent toutefois légèrement plus faibles que dans les autres agglomérations françaises. Dans le secteur social, c'est un sujet de grande préoccupation pour lequel il conviendrait de trouver des solutions.

4.2- LES FREINS ET LES BLOCAGES

4.2.1 la panne de la construction

La panne de la construction est une réalité qui dépasse les chiffres officiels. **Seuls 10.500 logements sociaux** ont été construits en 2004 et beaucoup moins les années précédentes. Dans le privé, 20.000 logements ont été construits en 2003 (auxquels s'ajoutent la construction de 4.000 maisons individuelles).

Un doublement de la production pendant 10 ans ne suffira pas à combler le retard et à satisfaire les besoins liés à la démographie et aux choix personnels.

Tous les chiffres annoncés d'objectifs ne sont en partie que des transferts d'un maillon à l'autre sans création de logement :

- rénovation de logements privés et transformation en logements sociaux privés (loi de programmation pour la cohésion sociale de janvier 2005),
- transfert de logements du parc locatif privé au parc locatif social HLM (acquisition - réhabilitation),
- transfert du parc locatif privé au parc occupant privé (au moment des successions ou des donations ou vente par les institutionnels).

4.2.2 - Les maillons bloqués

En Ile-de-France, pour tous les maillons de la chaîne du logement à l'exception des logements locatifs meublés, la demande dépasse très largement l'offre. La région francilienne manque aussi bien de logements pour les jeunes, les personnes âgées, les handicapés, les familles nombreuses que pour la très grande partie des salariés qui ne peuvent acquérir leur logement étant donné les prix, et se reportent sur le marché locatif privé ou social selon leurs revenus.

Le marché locatif privé est en diminution constante depuis 1973 pour les raisons que nous avons indiquées dans le premier chapitre de la troisième partie. Il sert de réservoir pour alimenter le marché de l'acquisition, faute de constructions neuves en nombre suffisant. Plus récemment, il sert aussi de réservoir au logement social à travers des acquisitions-améliorations des HLM.

Les salariés aux ressources les plus faibles se portent (et ils n'ont guère le choix) vers le secteur social HLM.

4.3- QUELQUES PROPOSITIONS

4.3.1. Le foncier

L'Ile-de-France n'est pas une région où le foncier se fait rare quantitativement ; seulement 9% de notre territoire est urbanisé. La construction implique tout un aménagement de services (transports, éducation) avec des quartiers disposant d'écoles, de commerces, d'artisanats, de services publics ou non. D'où l'implication forte des communes et à l'avenir des EPCI. La Région de son côté indique les grandes orientations d'occupations des sols qu'elle équilibre à travers le schéma directeur d'Ile-de-France (SDRIF).

Enfin en tant que vieille agglomération, il faut démolir pour reconstruire tant à Paris qu'en proche banlieue. Le prix du terrain aménagé est donc cher, le rapport de Monsieur Pierre POMMELLET de 2004 a mis en évidence qu'une amélioration pourrait être apportée en mobilisant les terrains de l'Etat et des entreprises publiques.

Le CESR a également soutenu l'initiative de la Région pour la création d'un établissement public foncier régional (EPFr) qui apporterait des solutions de financement et de portage diminuant ainsi les coûts en particulier pour le logement social.

4.3.2. - Le financement

Le financement des logements privés est assuré actuellement dans des conditions favorables de taux et de durée. Les personnes aux revenus les plus faibles mais solvables désireuses d'acquérir leur logement peuvent le faire en partie à travers les prêts à taux zéro (PTZ).

Le financement des logements sociaux est de moins en moins assuré par l'Etat qui s'est désengagé au profit d'autres sources de financement. Le 1% logement reste pour la construction l'élément important, mais pas suffisant pour qu'il ne soit pas fait appel de plus en plus aux départements et aux autres collectivités locales.

La Région de son côté amplifie, particulièrement cette année, son aide (+ 50%) dans les différents maillons de la chaîne du logement :

- pour l'action foncière : 25 M sont inscrits au budget 2005 en prévision de l'EPFr
- pour le développement du parc locatif social : 128 M € dont 42 M€ pour l'aide à la création de logements intermédiaires, 56 M€ d'aides à la création de logements PLUS, 26 M€ pour l'aide à la création de logements en faveur des plus démunis et 4 M€ pour l'aide à la création de logements à loyer maîtrisé.
- Réhabilitation du parc locatif social : 11,2M€
- Aide au parc privé : 5,3 M€
- Actions en faveur du logement des jeunes : 30 M€ à partager entre les étudiants et les apprentis pour un quart.

L'Etat, à travers l'ANRU, coordonne les financements en particulier ceux de la Caisse de dépôts et consignation vers la rénovation. Il y participe par le biais de la TVA à 5,5% au lieu de 19,6%. C'est également pour la rénovation privée, la TVA à 5,5% qui reste la seule aide de l'Etat pour les propriétaires bailleurs depuis la réorientation de l'ANAH, les propriétaires occupants bénéficiant à la fois du taux de 5,5% et de l'aide de l'Etat. Il convient de rester très attentif pour obtenir de la Commission de Bruxelles la prolongation de cette aide après le 31 décembre 2005.

Les locataires dont les revenus sont faibles perçoivent une aide du Fonds National d'Aide au Logement (FNAL) à travers l'aide personnelle au logement (APL) et l'allocation logement (AL). C'est une mesure très coûteuse pour l'Etat qui la revalorise de façon irrégulière loin de suivre les hausses de loyer et des charges. Le but recherché, c'est à dire la solvabilisation des locataires, s'en trouve remis en question, dans le privé comme dans le social.

4.3.3.- La fiscalité

Le rôle de la fiscalité vis à vis de la propriété privée est fondamental. C'est le moyen pour les gouvernements d'orienter et de moduler leur politique du logement.

1/ La France a depuis le milieu des années 1970 une fiscalité qui a favorisé la création d'une majorité de propriétaires occupants (54%) sans atteindre pour l'instant les 75% ou plus d'un certain nombre de pays européens (tant en Europe du nord que du sud, notamment l'Espagne et le Royaume-Uni). L'Ile-de-France ne suit pas cette évolution (seulement 45,8% de propriétaires occupants) et continue d'avoir un parc locatif majoritaire (social + privé).

La politique actuelle impliquerait que l'épargne et les incitations ou aides de l'Etat soient à nouveau orientées vers la propriété occupante, ce qui n'est pas le cas actuellement (suppression des intérêts d'emprunt pour la résidence principale par exemple).

2/ Une autre approche fiscale a été de réduire les revenus des propriétaires bailleurs (création de la CSG + 11%, de la CRL + 2,5% sur les loyers bruts et réorientation des aides de l'ANAH vers le locatif social), ce qui a entraîné un mouvement continu visant à transférer le logement du parc locatif au parc occupant en le vendant.

La baisse des revenus au moment de la retraite va venir bouleverser les orientations de l'épargne, le logement devenant peu à peu un souci grandissant pour chacun.

Pour l'Ile-de-France, les choix de ces politiques menées depuis 30 ans ne sont pas satisfaisants, ils ont conduit au blocage des maillons de la chaîne du logement et à la panne de la construction. Le CESR est conscient que c'est l'ensemble des approches économiques du « logement » qu'il convient de revoir et propose dans son avis des solutions à court moyen et long terme, nationales et locales.