



Politique du logement en France

- I - Données sur le parc de logements
- II - Poids du secteur dans l'économie
- III - Les aides publiques au logement
- IV - Crise et relance

M.Amzallag – Union sociale pour l'habitat

40^{ème} conférence Habitat et Francophonie, 7 juin 2009



I - Le parc de logements

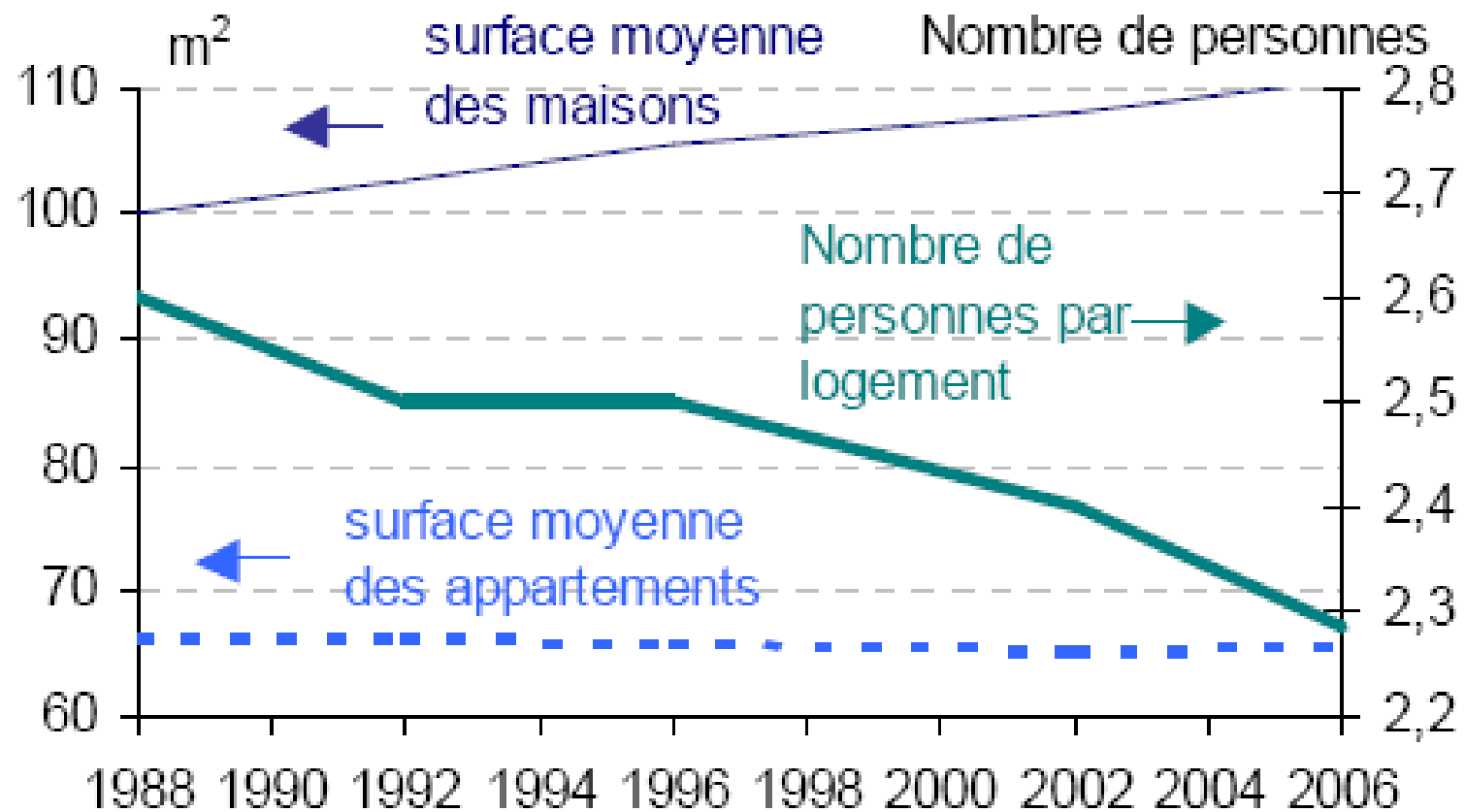
- 32,5 millions de logements pour une population de 64 millions d'habitants

En 2007	millions de logements		Tendance
Résidences principales	27,4	84%	
Résidences secondaires	3,2	10%	
Logements vacants	1,9	6%	
Total	32,5	100%	

- La part des maisons individuelles progresse : 57 %



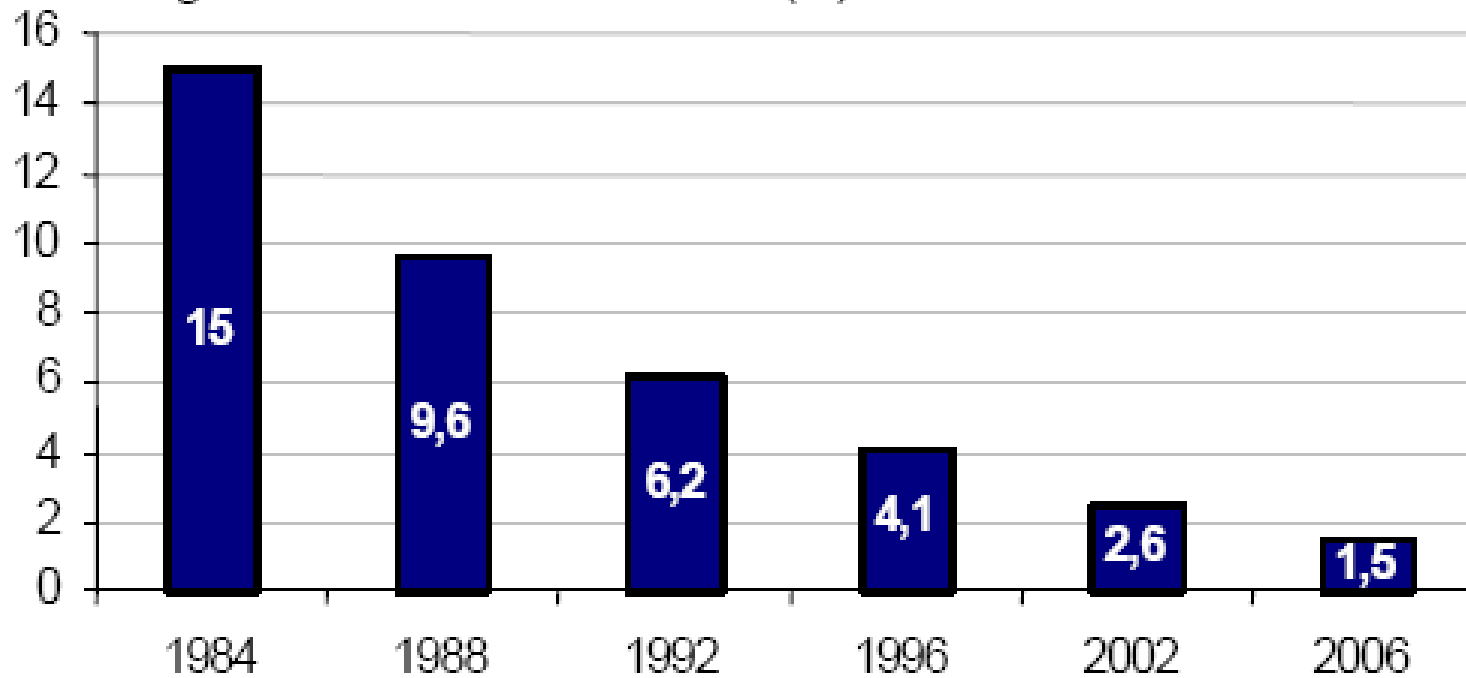
Baisse du nombre d'occupants par logement Augmentation de la surface moyenne disponible





Les conditions de logement s'améliorent

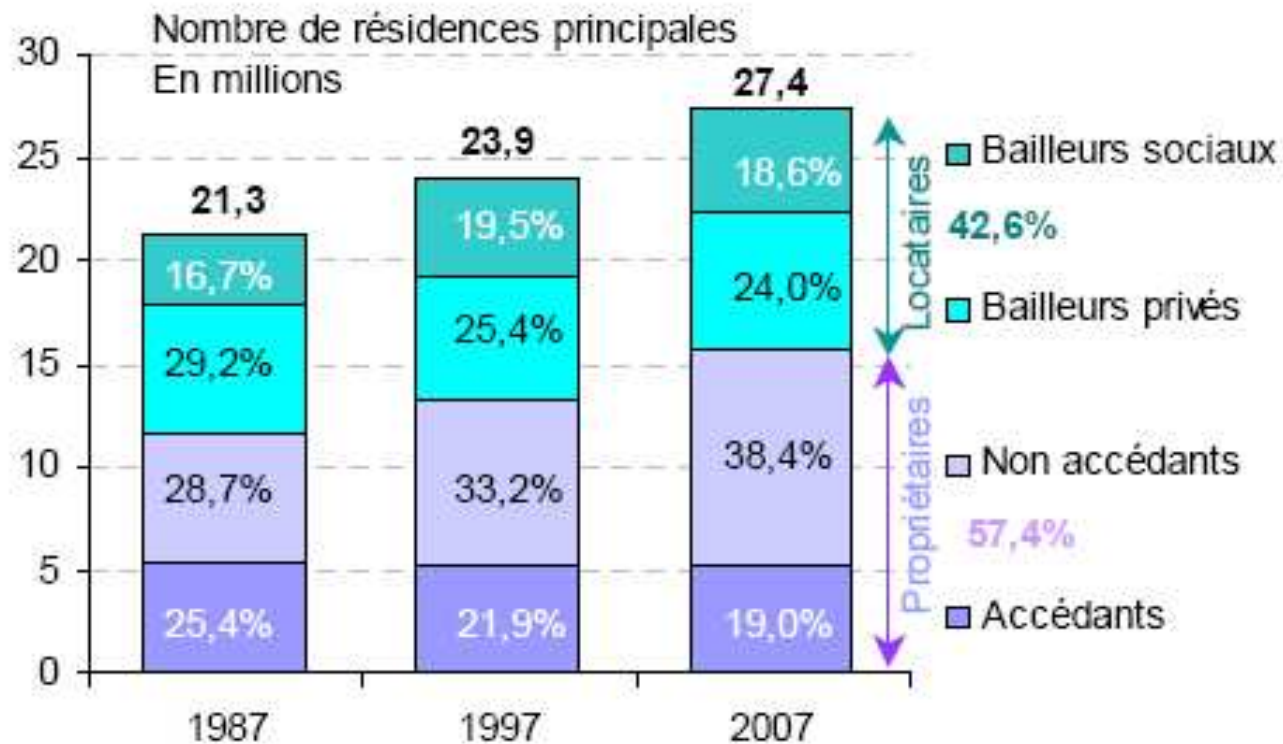
Part des logements sans confort sanitaire (%)





Evolution du statut d'occupation

DAVANTAGE DE PROPRIÉTAIRES



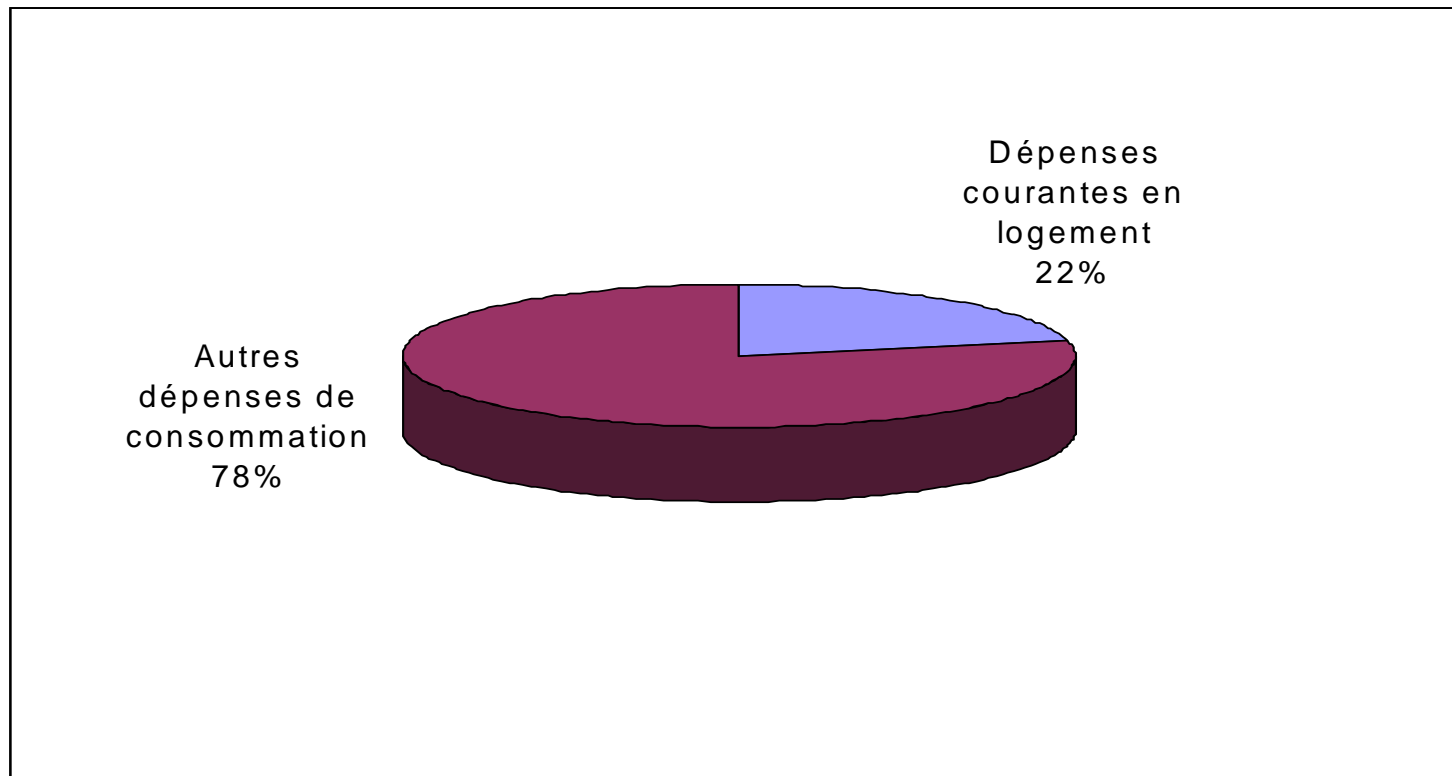


II - Le poids du logement dans l'économie en France (2006)

La consommation : 282 Mds €
+ Dépense en capital : 129 Mds €
+ Flux financiers divers : 6 Mds €
= Dépense totale en logement : 415 Mds €



Les dépenses courantes en logement : 282 Mds € = 22 % de la consommation effective des ménages



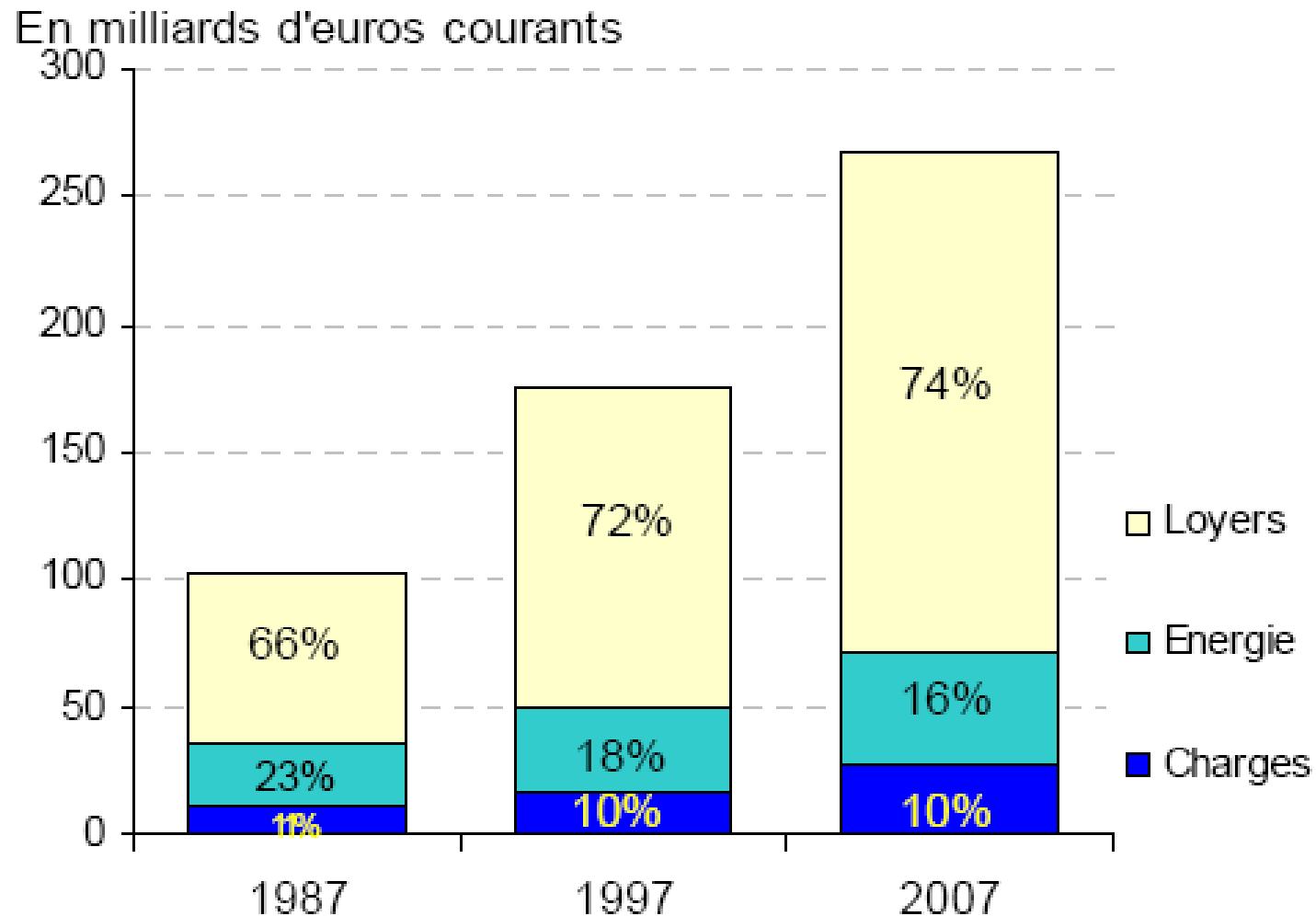


La dépense courante

- Elle comprend : les loyers réels des locataires, les loyers « fictifs » des propriétaires et des logés gratuitement, les dépenses d'énergie, les autres charges courantes.
- Forte croissance sur longue période ;
 - structure : 74 % de loyers (plus en privé, moins en Hlm), énergie 16 %, charges 10 %.
 - sur 20 ans : hausse des loyers, baisse de l'énergie, stabilité des charges



Le poids des loyers augmente dans la dépense courante



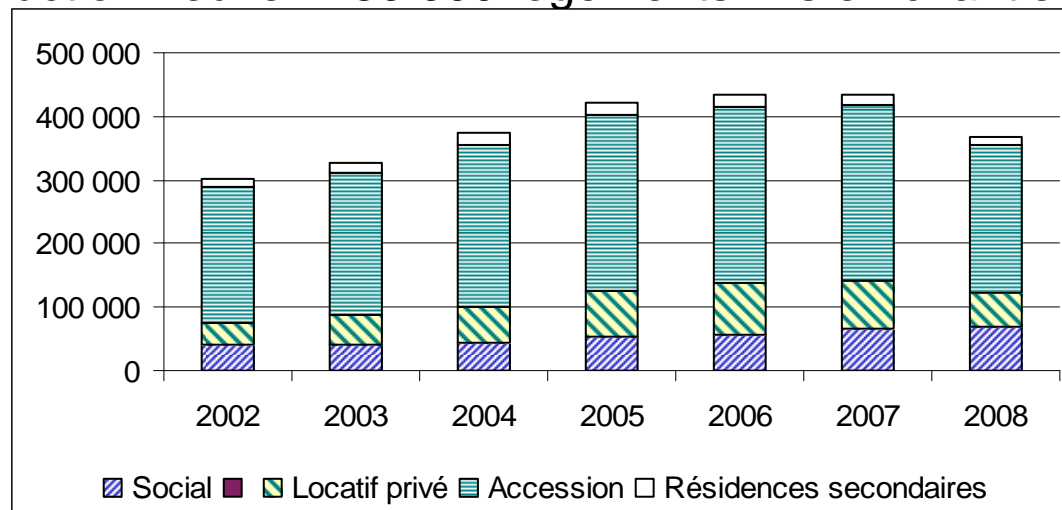
Source : Compte du logement provisoire 2007

La dépense en capital : 129 Mds € (2006)

Dépense en capital (= investissement) = neuf + travaux + acquisitions nettes des cessions, **terrains compris** : 129 Mds €.

- FBCF en logement (neuf **hors terrains** + travaux) : 111 Mds € = 30 % de la FBCF totale.

construction neuve : 430 000 logements mis en chantier en 2006

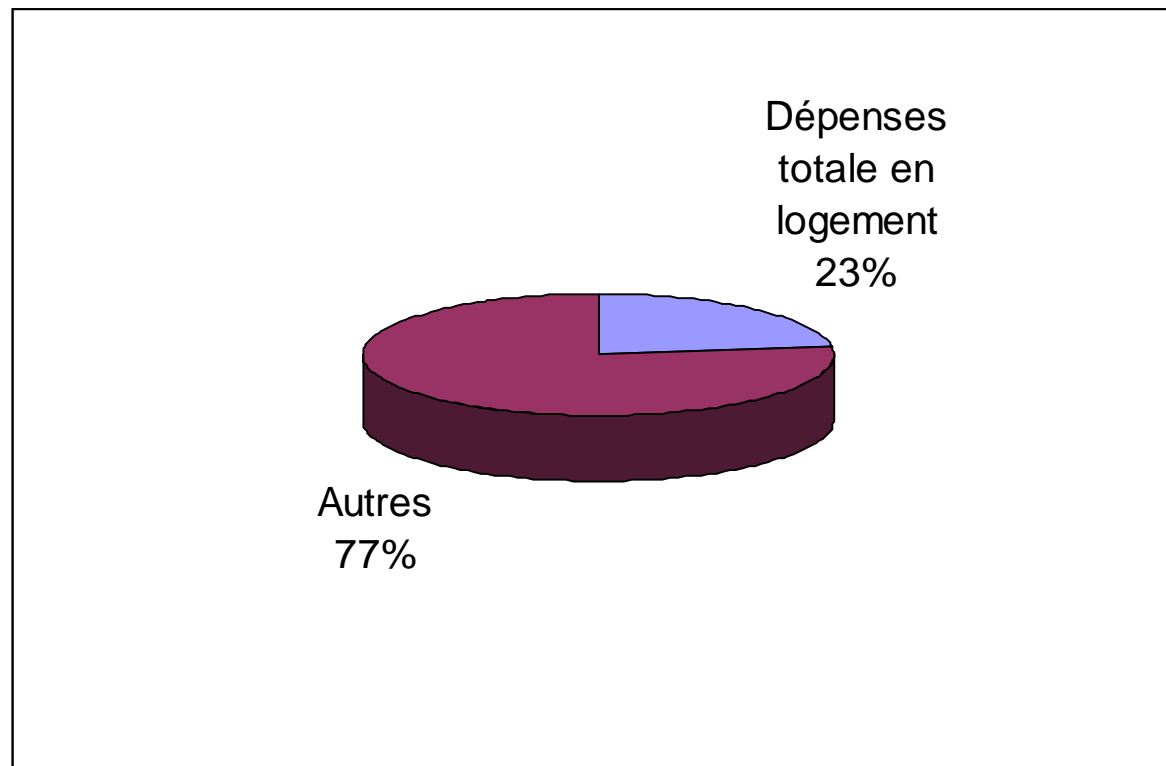


- Activité immobilière (acquisitions et travaux **y compris achats d'ancien**) : 281 Mds €.

- occasion = 61 %, neuf = 25 %, travaux = 14 %.



Dépense totale en logement : 415 Mds € = 23 % du PIB





III - Les aides publiques au logement

1/ Problématique générale

2/ Nature et montant des aides publiques au logement

3/ Le logement dans le budget de l'Etat

Une intervention publique à plusieurs dimensions

- Rôle régalién de fixation des règles comme dans tous les secteurs économiques ;
- Dimension économique et territoriale : soutien à l'activité du bâtiment, substitut au secteur privé (absence ou insuffisance de l'offre), contribution à l'aménagement du territoire et à la politique de la ville ;
- Dimension sociale : aide aux ménages qui ne pourraient se loger de façon satisfaisante aux conditions du marché.



Les 3 catégories d'aide au logement

- **L'aide à la pierre (= aux producteurs)**, réduit le coût de l'investissement ; est définie une fois pour toutes au moment de l'opération ;
- **L'aide à la personne (= aux consommateurs)**, adapte, dans la durée, la dépense courante du ménage à son revenu ; elle augmente lorsque le revenu diminue.
- **L'aide fiscale** est en général une aide à l'investissement
- Une aide ne donne pas nécessairement lieu à un versement : cas des aides de circuit et des aides fiscales non compensées. Deux approches possibles : soit par les aides versées, soit par les aides reçues (ou avantages conférés).



Historique et évolutions récentes de l'intervention publique

- Intervention publique massive à partir des années 1950, dans un contexte de forte pénurie. Pic de la construction atteint dans les années 1970 (500 000 logements par an). Fortes aides à l'investissement locatif, notamment social, et en accession. Résorption partielle de la crise quantitative.
- A partir des années 1980, réorientation des aides vers la fiscalité et l'aide à la personne. Sollicitation croissante des collectivités locales et des partenaires sociaux pour financer la dépense publique.
- L'Etat garde la maîtrise de la politique des aides au logement, avec une interférence de plus en plus forte de la réglementation européenne : fiscalité (TVA), droit de la concurrence, service d'intérêt général, FEDER.

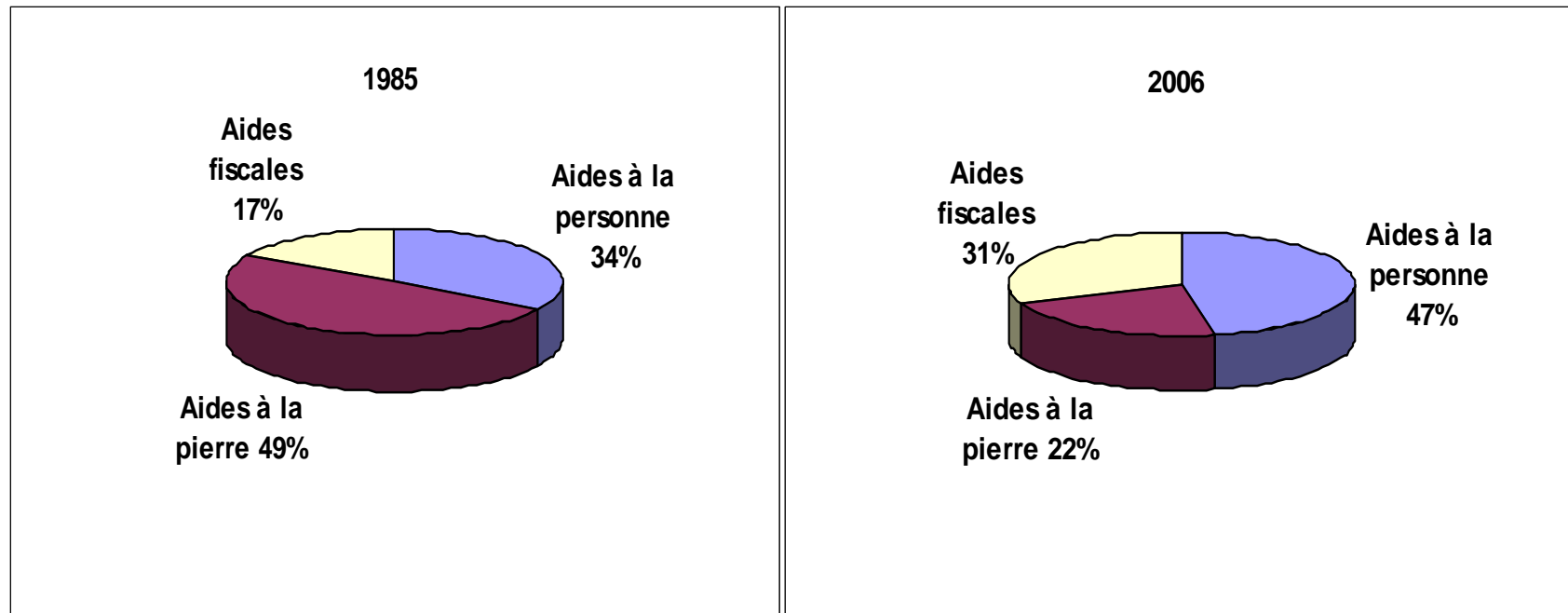


Les avantages conférés selon le secteur bénéficiaire (2006)

en milliards d'€	Propriétaires occupants	HLM	Autres bailleurs	Ensemble
Aides à la personne	1,1	5,1	7,2	13,4
Aides à la pierre	3,1	2,2	0,9	6,3
Aides fiscales	4,8	1,2	3,1	9,1
Ensemble	9,1	8,5	11,3	28,8
<i>En proportion</i>	31%	30%	39%	100%

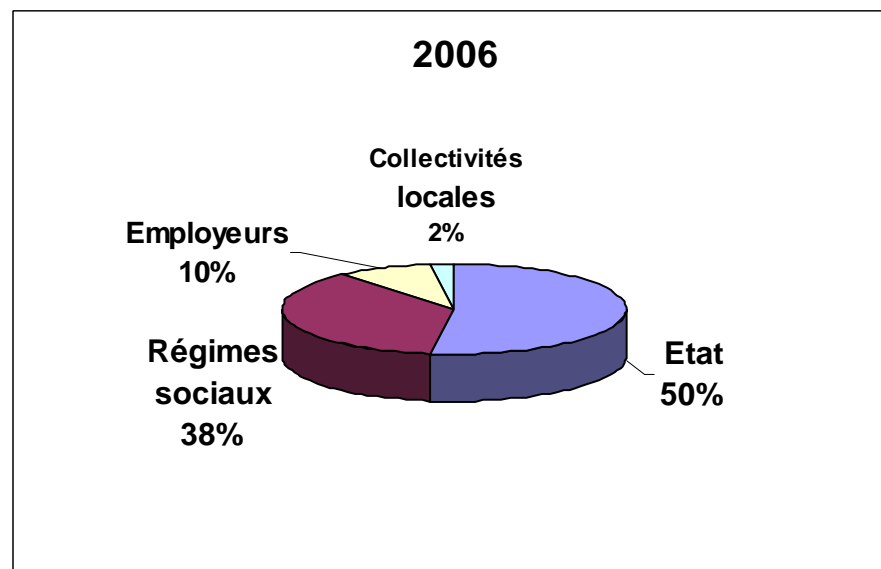
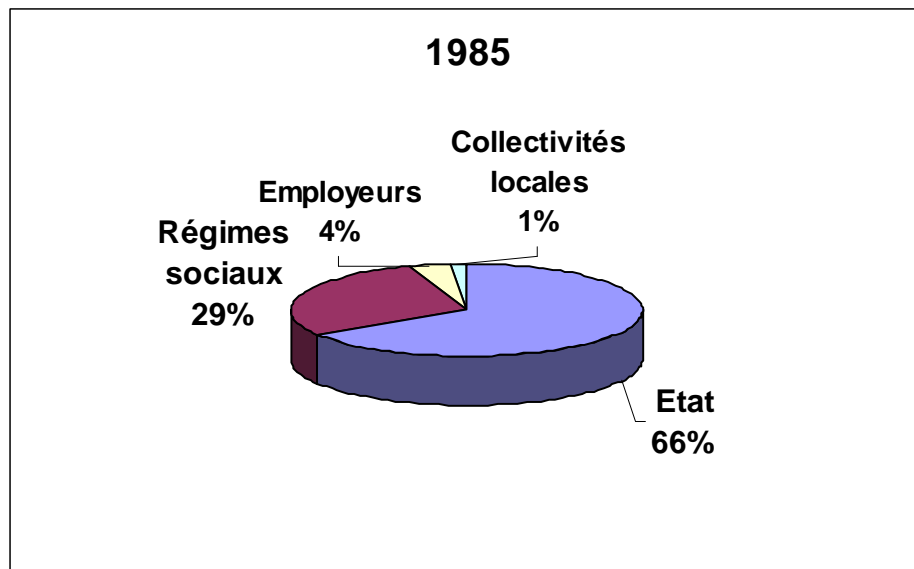


Evolution des avantages conférés selon la nature de l'aide





Répartition des aides versées selon la nature du financeur



Source : *Compte du logement édition 2008.*



Les aides à la personne : montant et bénéficiaires

En 2007	Montant annuel en Mds € (mensuel moyen)	Bénéficiaires
Locataires et foyers	13,1Mds € (200 €)	5 410 000
Accédants	1,1Mds € (160 €)	565 000
TOTAL	14,1Mds € (195 €)	5 975 000 (1 ménage sur 5)



Revenu d'exclusion de l'aide à la personne en locatif en nombre de SMIC (environ 1 000 € /mois)

CATEGORIE DE MENAGE	Selon la localisation
Une personne seule	1,2
Couple sans personne à charge	1,3 à 1,5
Isolé ou couple avec une personne à charge	1,8
Isolé ou couple avec deux personnes à charge	2,0 à 2,2
Isolé ou couple avec trois personnes à charge	2,5 à 2,7
.....	



Aides au locatif social

- **Production nouvelle** : une gamme de produits autour d'un produit central, le PLUS, associant subventions, aides fiscales et aides de circuit. Aides complémentaires des collectivités locales et du 1 % Logement. Plus de distinction neuf/ancien. 2 ménages sur 3 sont éligibles au PLUS et au logement social (enjeu de mixité) ;
- Enjeu de **l'amélioration thermique** du parc existant : Grenelle de l'environnement ;
- Enjeu de **la rénovation urbaine** : un programme de rénovation lancé en 2004 sur 10 ans- 250 000 démolitions et constructions, amélioration de 400 000 logements-, un investissement total de 40 Mds € et 12 Mds d'aides.



Aides à l'accession à la propriété

- Principal produit : le prêt à taux zéro, prêt complémentaire sous condition de ressources, logement neuf ou ancien. 250 000 prêts par an.
- Déduction des intérêts d'emprunts rétablie en 2007
- Des dispositifs d'aides spécifiques : PAS, PSLA, Pass-Foncier



Aide au locatif privé

- Aide fiscale à l'investissement locatif depuis le milieu des années 1980 : 40 à 60 000 logements par an. Plusieurs dispositifs se succèdent : Quilès, Perissol, Robien, Borloo, Scellier.
- Aide à l'amélioration du locatif : subventions de l'ANAH, aides fiscales



Les manifestations de la crise immobilière en France

- Elles n'apparaissent que dans le courant de l'année 2008 à la différence d'autres pays européens, sauf la remontée des taux d'intérêt fin 2007. Pas de défaut de paiement des accédants (peu de prêts à taux révisibles), anticipation relative par les promoteurs immobiliers (# précédente crise des années 1990)
- En 2008 : forte baisse des mises en chantier et des ventes en neuf, réduction du volume des transactions dans l'ancien et contraction de l'offre de crédit, baisse encore limitée des prix de vente ;
- La production de logements locatifs sociaux reste stable : interrogation sur le maintien du volume des aides de l'Etat et la capacité des collectivités locales à accompagner l'augmentation prévue des investissements.



Plan de relance 2009

- Programme de 100 000 logements sociaux supplémentaires :
 - 30 000 rachats aux promoteurs (octobre 2008) :
 - 40 000 logements intermédiaires - 30 000 PLUS et PLA-I supplémentaires mis en œuvre par les bailleurs sociaux en 2009-2010.
- Majoration des dotations budgétaires pour 2009 :
 - 340 M€ pour financer les 30 000 logements sociaux (PLUS et PLA-I)
 - 50 M€ pour soutenir les collectivités qui s'engagent en faveur du Pass-Foncier.
Objectif : 30 000 logements financés ;
 - 350 M€ pour accélérer le programme de rénovation urbaine ;
 - 217 M€ pour les structures d'hébergement ;
 - 200 M€ pour la lutte contre l'habitat indigne et la rénovation thermique du parc privé (ANAH) ;
- Accession sociale à la propriété :
 - doublement du prêt à 0 % pour les primo-accédants dans le neuf jusqu'à fin 2009.
 - Possibilité de cumuler PTZ et PSLA



Annexes

- Le Grenelle de l'environnement
- La montée en régime du plan de cohésion sociale
- Montant des aides publiques sur une opération de logement locatif social

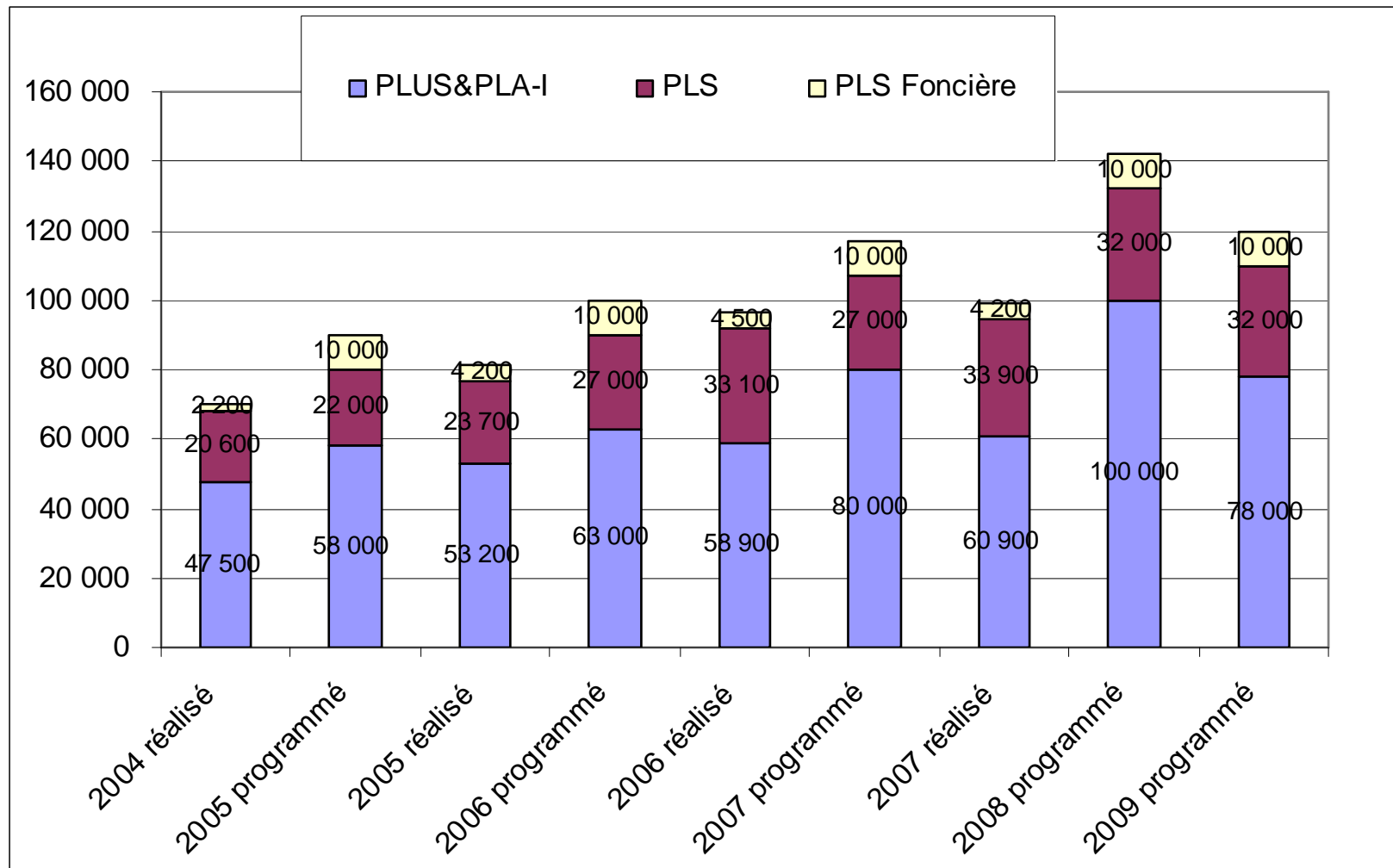


Le logement social et le Grenelle de l'environnement

- Un programme de 800 000 logements sociaux, dont 160 000 dans le champ de l'ANRU et 100 000 en 2009-2010 ;
- 1,2 Md€ de prêts sur fonds d'épargne pour 100 000 logements sur deux ans ;
- Montant unitaire du prêt en fonction du gain de performance énergétique : de 9 000 € à 16 000 € ;
- Durée : 15 ans, taux : 1,9 % fixe
- Possibilité d'imputation des travaux (25 % au plus) sur le montant de taxe foncière due sur les logements améliorés.



Le logement social dans le Plan de cohésion sociale : réalisations et objectifs (hors plan de relance déc.2008)





Aides à l'investissement et objectif de loyer

	Plafonds de ressources en % du PLUS	Loyer maxi en % du PLUS	Subvention maximum de l'Etat	TVA à taux réduit	Exonération de TFPB (25 ans)	Taux et durée du prêt *
PLAI	55-60	89	20 %	Oui	Oui	2,30 % 40 ans
PLUS	100 (= plafonds HLM)	100	5 %	Oui	Oui	3,10 % 40 ans
PLS	130	150	0	Oui	Oui	3,62 – 3,65 % 30 ans
PLI	140 à 160 selon la zone	150 à 280 selon la zone	0	Non	Non	3,90 – 4,00 % 30 ans

* Depuis février 2009 pour un livret A à 2,50 %. Durée de 50 ans pour la charge foncière ou immobilière.



Les aides publiques à l'investissement locatif social

Cas type en PLUS : prix de revient 100 000 € HT

–	TVA à taux réduit (5,5 % au lieu de 19,6 %)	14 100 €
–	Subvention de l'Etat	2 200 €
–	<i>Subvention foncière maxi</i>	7 700 €
–	Exonération de taxe foncière (25 ans)	8 800 €
–	Avantage de taux du prêt CDC	11 700 €
–	<i>Gratuité de la garantie financière des collectivités locales (/ CGLLS)</i>	1 700 €
	TOTAL	~ 46 200 €

+ 1 % Logement (4 000 € en moyenne)

et aides des collectivités locales : 10 % du prix de revient



Conditions de financement

L'ANRU finance la reconstruction des logements sociaux dans les conditions du CCH (avec des possibilités de majorations prévues dans les décrets du 24 septembre 2004 et du 16 avril 2007).

Financements (hors Corse)		Taux de subvention ANRU sur assiette forfaitisée	Majoration possible
	PLUS	5 % construction, (10 % acquisition - amélioration)	+ 5 points
PRU reconstruction	PLUS CD 12 %	12 %	
	PLUS CD 17 %	17 %	
	PLUS CD 22 %	22 %	
	PLAI	20 % construction ou acquisition -amélioration	+ 10 points