

- mail : julien.damon@orange.fr
- sms : 06 33 21 51 69



CITE MODERNE



SARCELLES
LOCHÈRES



UNE SOLUTION...
... DEVENUE PROBLÈME



DIX SUJETS

I. Permis de construire

VI. Prix immobilier

II. Salariés

VII. ZUP → ZUS

III. Sécurité sociale

VIII. 20, 25 % ?

IV. Plafond de ressources

IX. Acc. propriété

V. Nation/Local/Quartiers

X. NIMBY

**Et toujours un sujet essentiel :
les habitants/les habitations ;
les personnes/la pierre**

MENU

I. Le logement

II. La politique du logement

III. Les défis du logement social

MENU

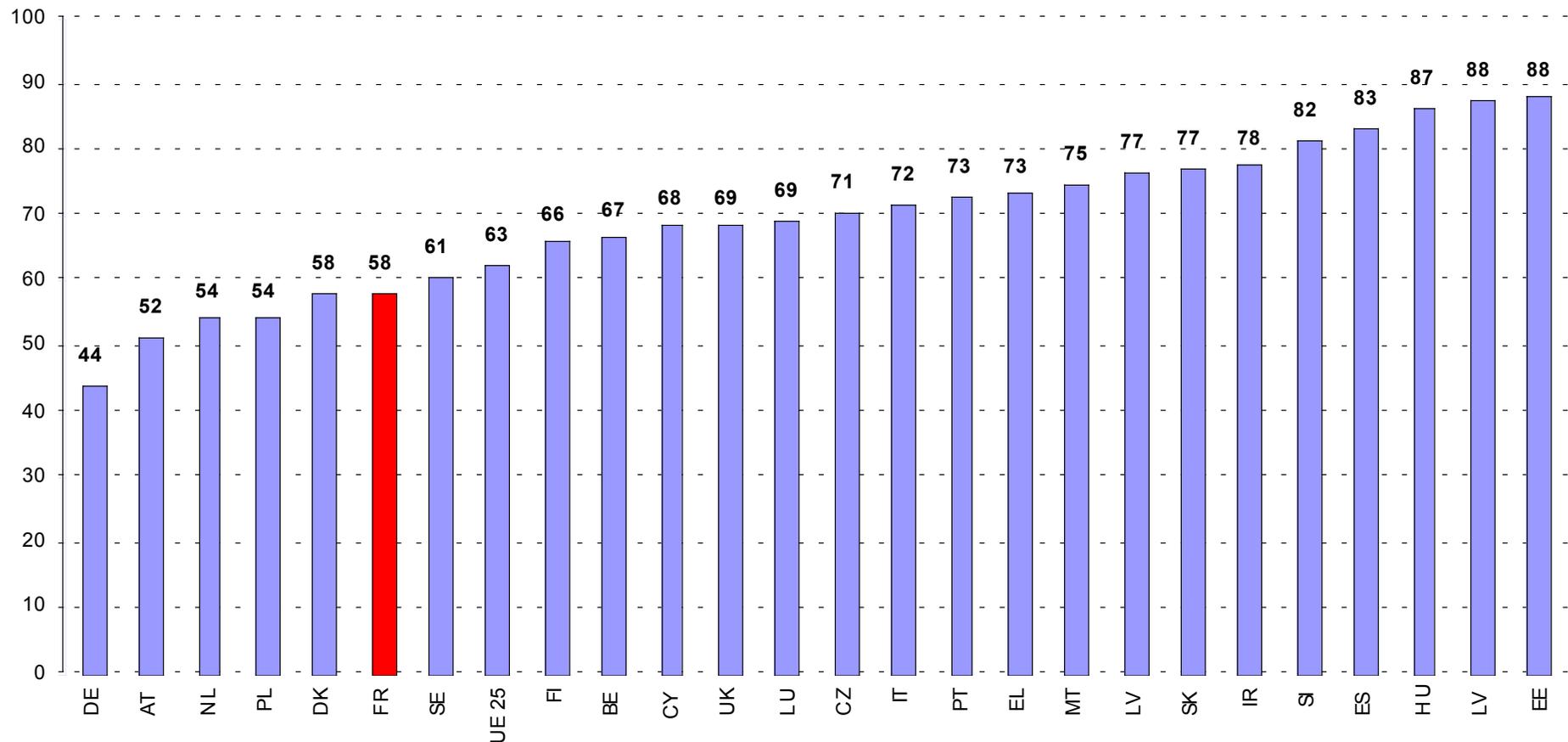
I. Le logement

Le logement en France métropolitaine (2012)

Propriétaires	58,2 %
non accédants	39,9 %
accédants	18,3 %
Locataires	39,1 %
secteur social	17,1 %
secteur privé	22,0 %
Autres statuts	2,7 %
Total des résidences principales (en milliers)	27 680
Vacants	2 400
Résidences secondaires	3 100
Total des logements (en milliers)	33 192

Une France qui n'est pas vraiment un pays de propriétaires

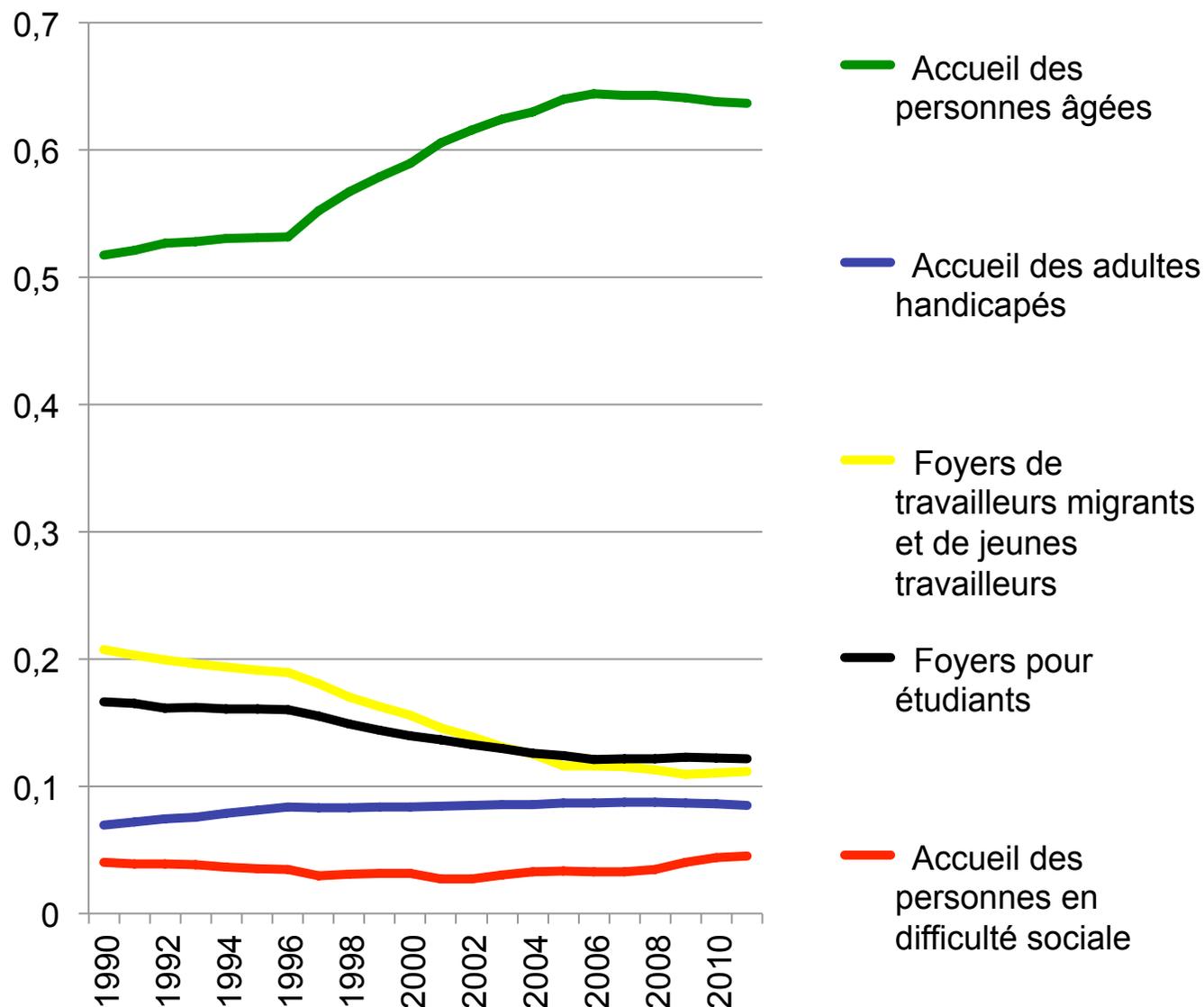
Proportion de ménages propriétaires de leur logement en 2005 (en %)



50 % de propriétaires en 1984, 58 % aujourd'hui

Il n'y a pas que les logements dans la vie

Évolution relative des hébergements



Nombre de places
(milliers)

1990 **2011**

482 912

57 112

171 160

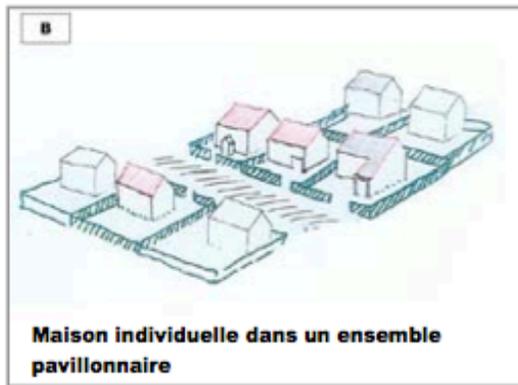
137 174

33 64

Source : SOES

Habitats et souhaits d'habitat

Habitat occupé



29%



20%



19%

Habitat souhaité



56%



20%



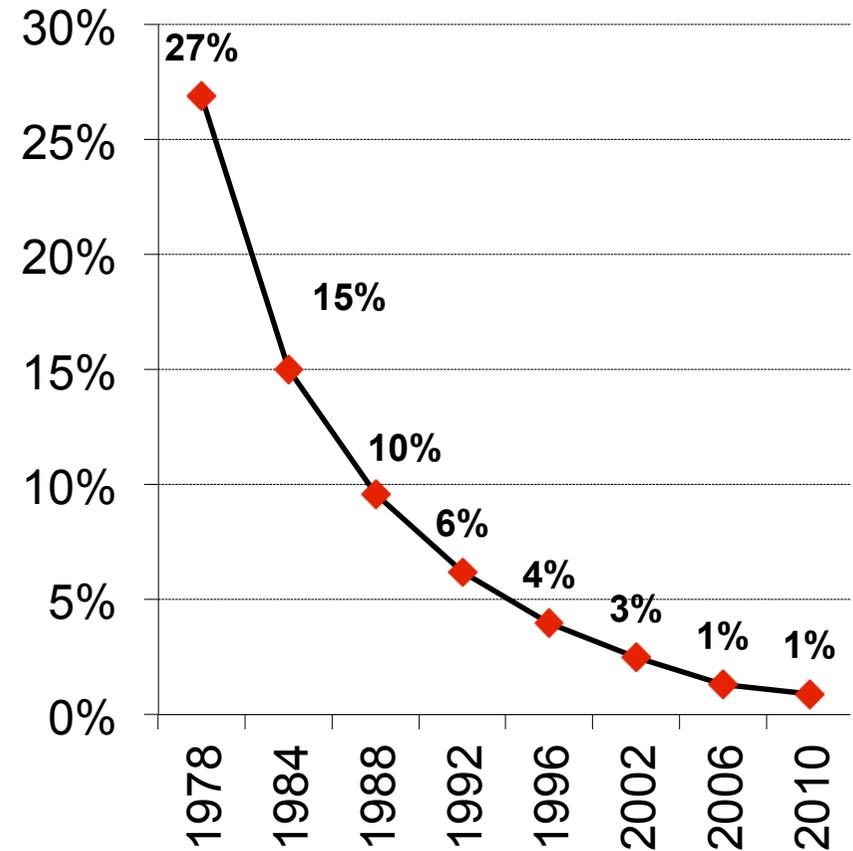
11%

L'amélioration de la situation

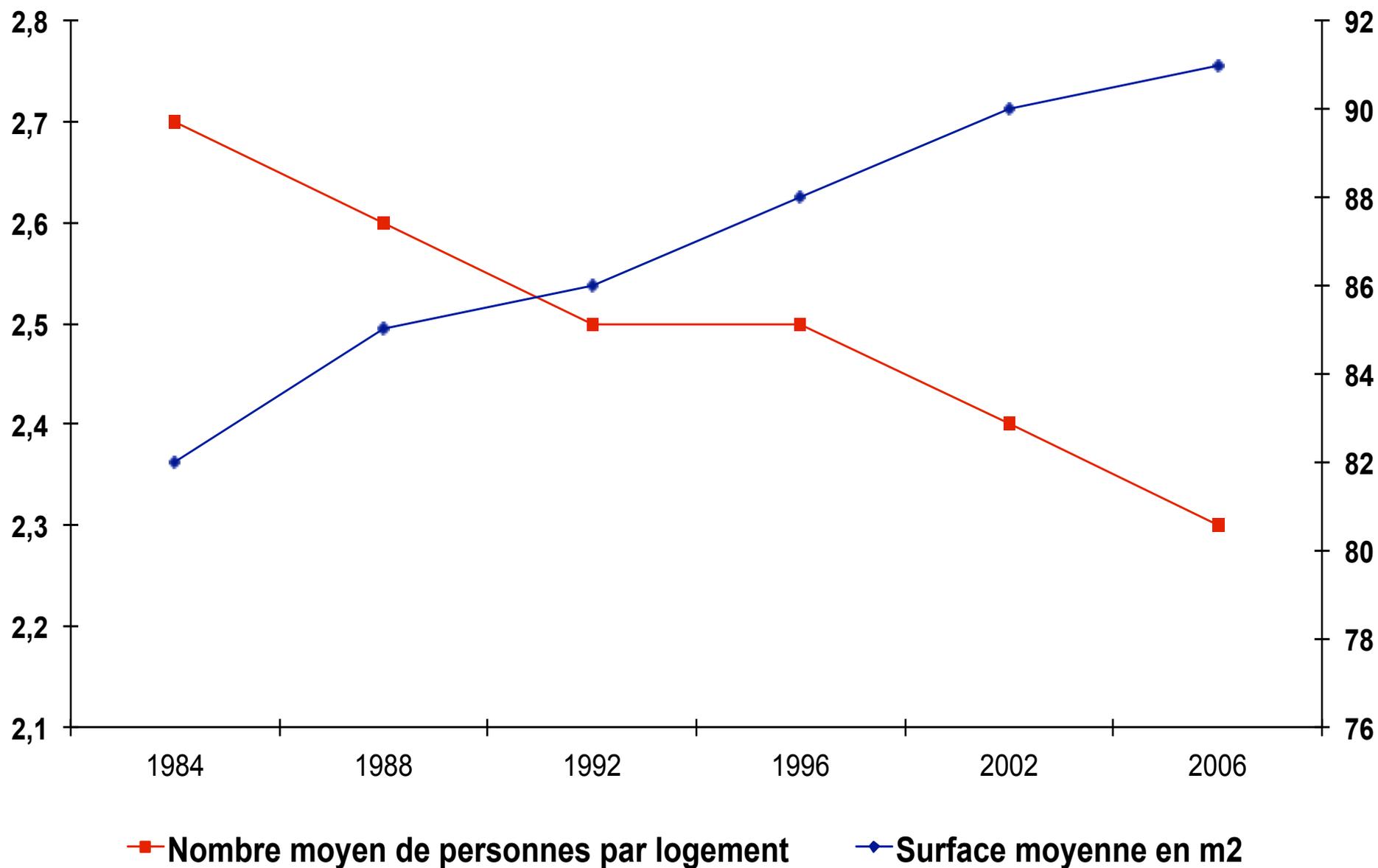
Part des ménages (en %) déclarant des défauts

	2005	2010
Pas d'eau chaude courante	0,9	0,5
Pas de toilettes intérieures	1,4	0,9
Ni baignoire ni douche	1,3	0,9
Pas de chauffage central ou électrique	7,1	5,3
Fuites dans la toiture, murs/sols/fondations humides, pourriture dans les cadres de fenêtre ou le sol	12,2	11,7
Logement trop sombre, pas assez de lumière	8,0	9,1
Logement difficile ou trop coûteux à bien chauffer	25,2	26,9

Part des logements sans w-c. ni installations sanitaires

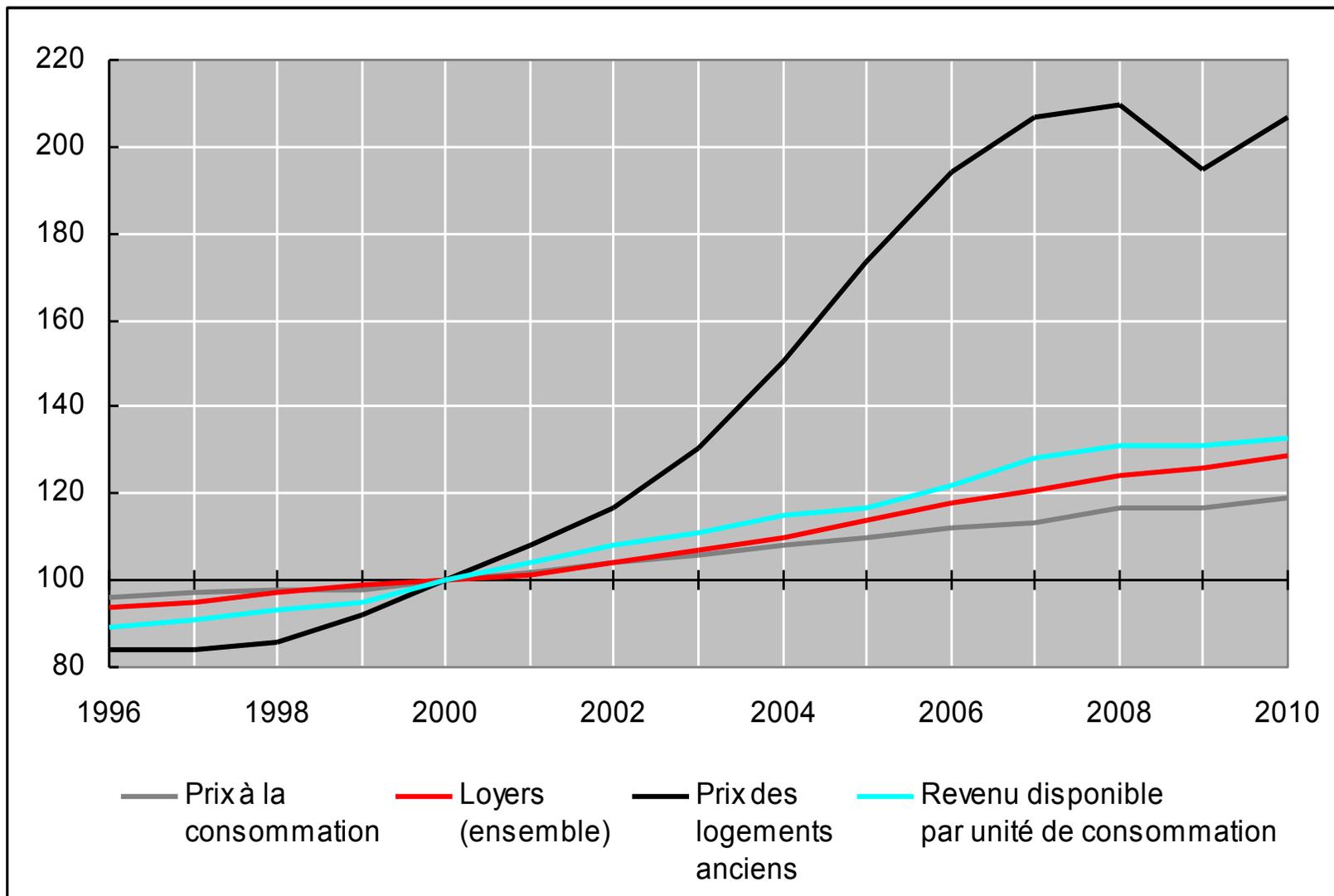


L' amélioration de la situation de 30 m² à 40 m² par personne en un peu plus de vingt ans



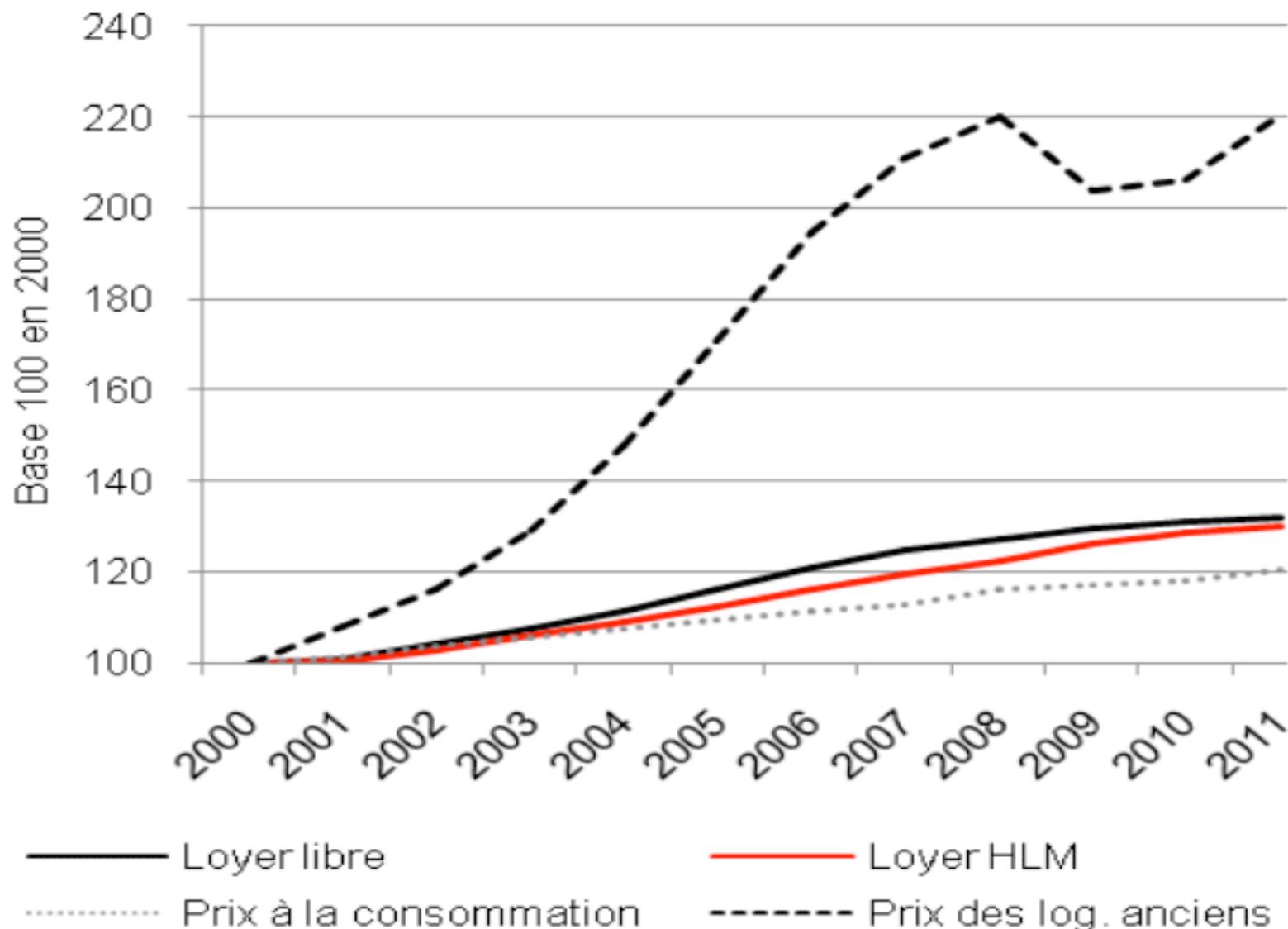
Et un gros gros problème de prix !

Évolution des prix à la consommation, des loyers, des prix des logements anciens et des revenus - indice 100 en 2000



Et un gros gros problème de prix !

Progression des loyers et du prix des logements - indice 100 en 2000

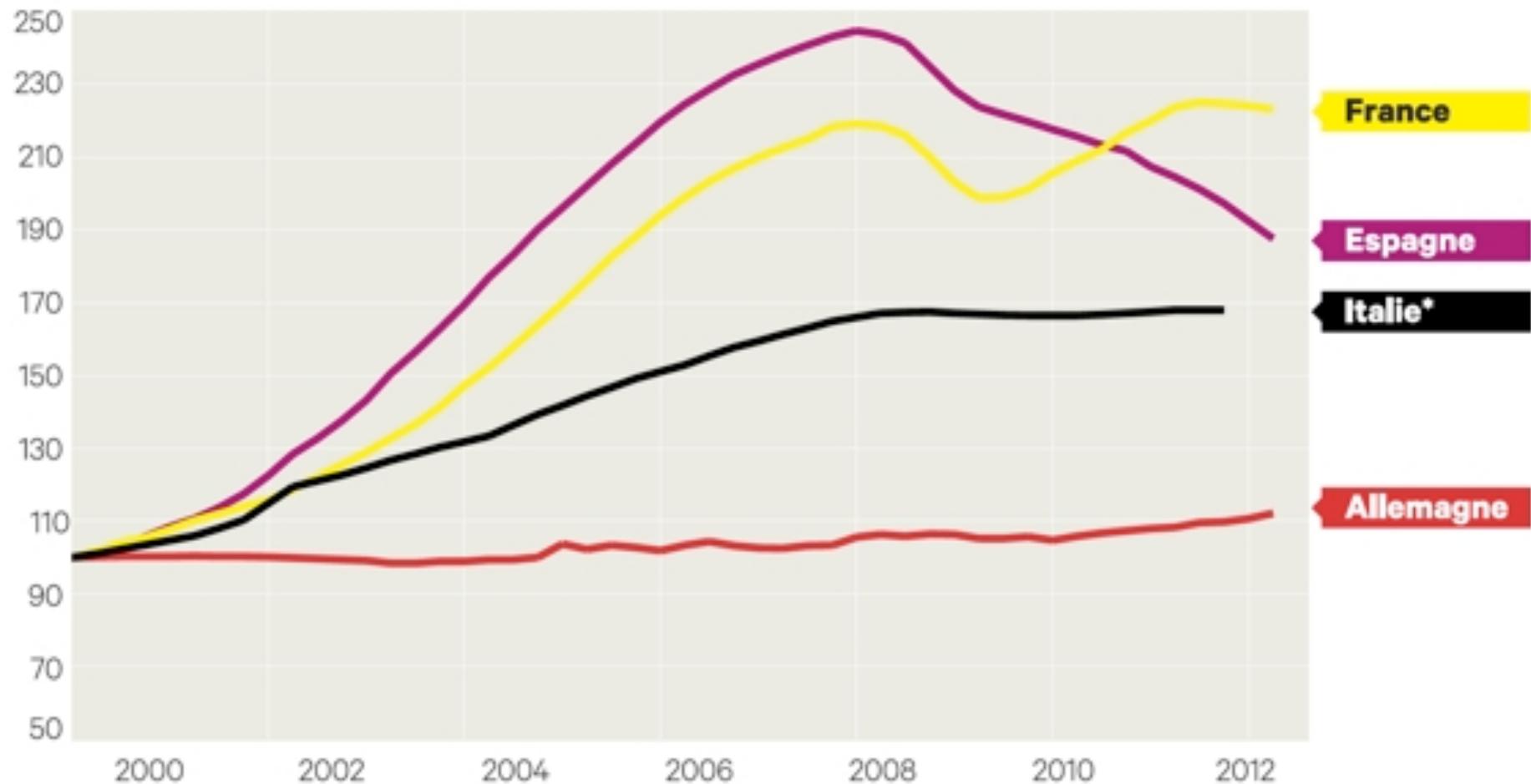


Et un gros gros problème de prix !

La France en tête

La France face à une forte inflation immobilière

Base 100 en 2000

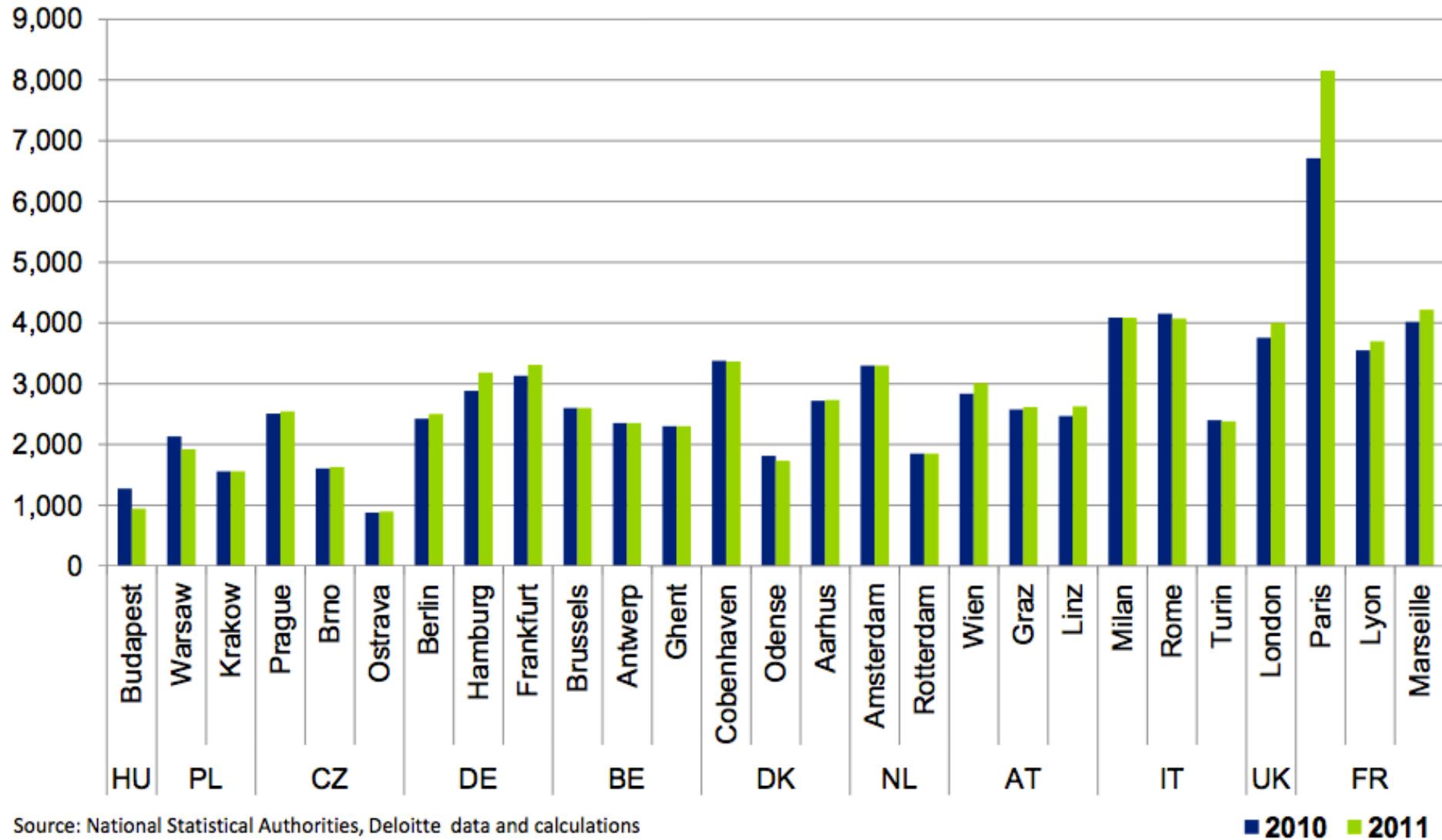


* DERNIERS POINTS : 2^E TRIMESTRE 2012 (2^E SEMESTRE 2011 POUR L'ITALIE)

« LES ÉCHOS » / SOURCE : PLF 2013

Et Paris, au plus haut

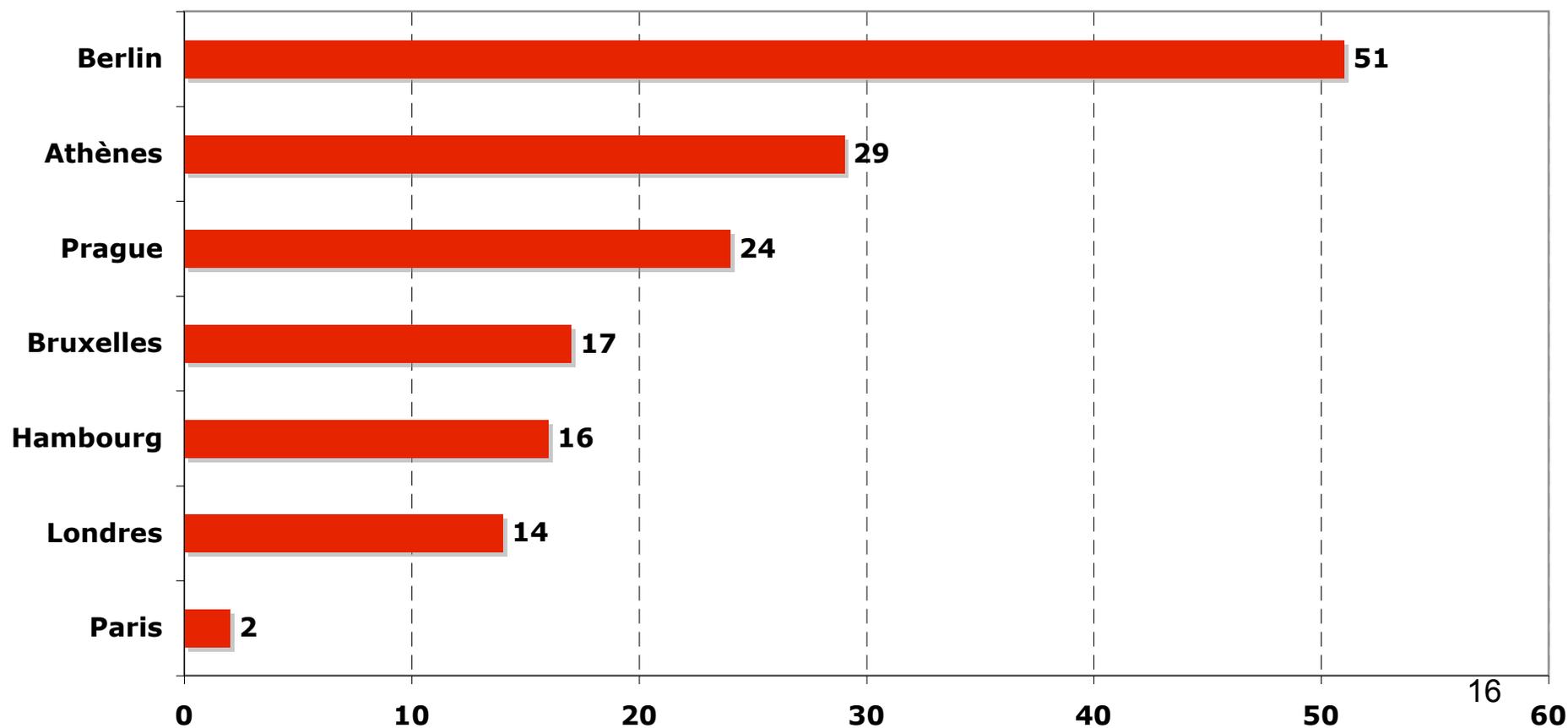
Prix moyen au m² des nouvelles habitations (en €)



Difficultés à trouver un logement

On trouve facilement un logement à prix raisonnable dans la ville de...

part des habitants de la ville de... d'accord avec cette affirmation (en %)



MENU

II. La politique du logement

La politique du logement vue de la LOLF

La mission « Ville et logement »

Quatre programmes :

177 - Prévention de l'exclusion et insertion des personnes vulnérables

109 - Aide à l'accès au logement

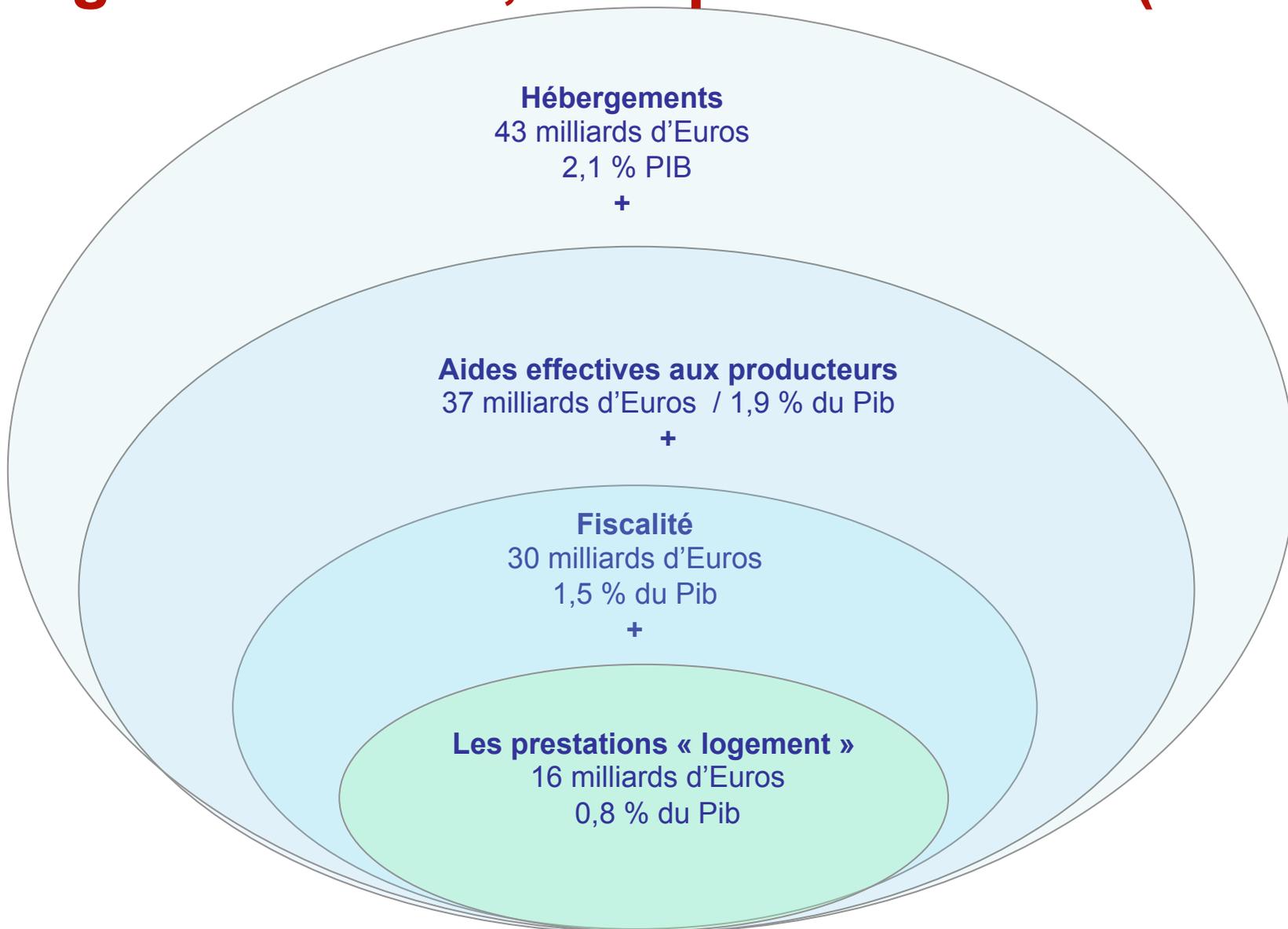
135 - Développement et amélioration de l'offre de logement

147 - Politique de la ville

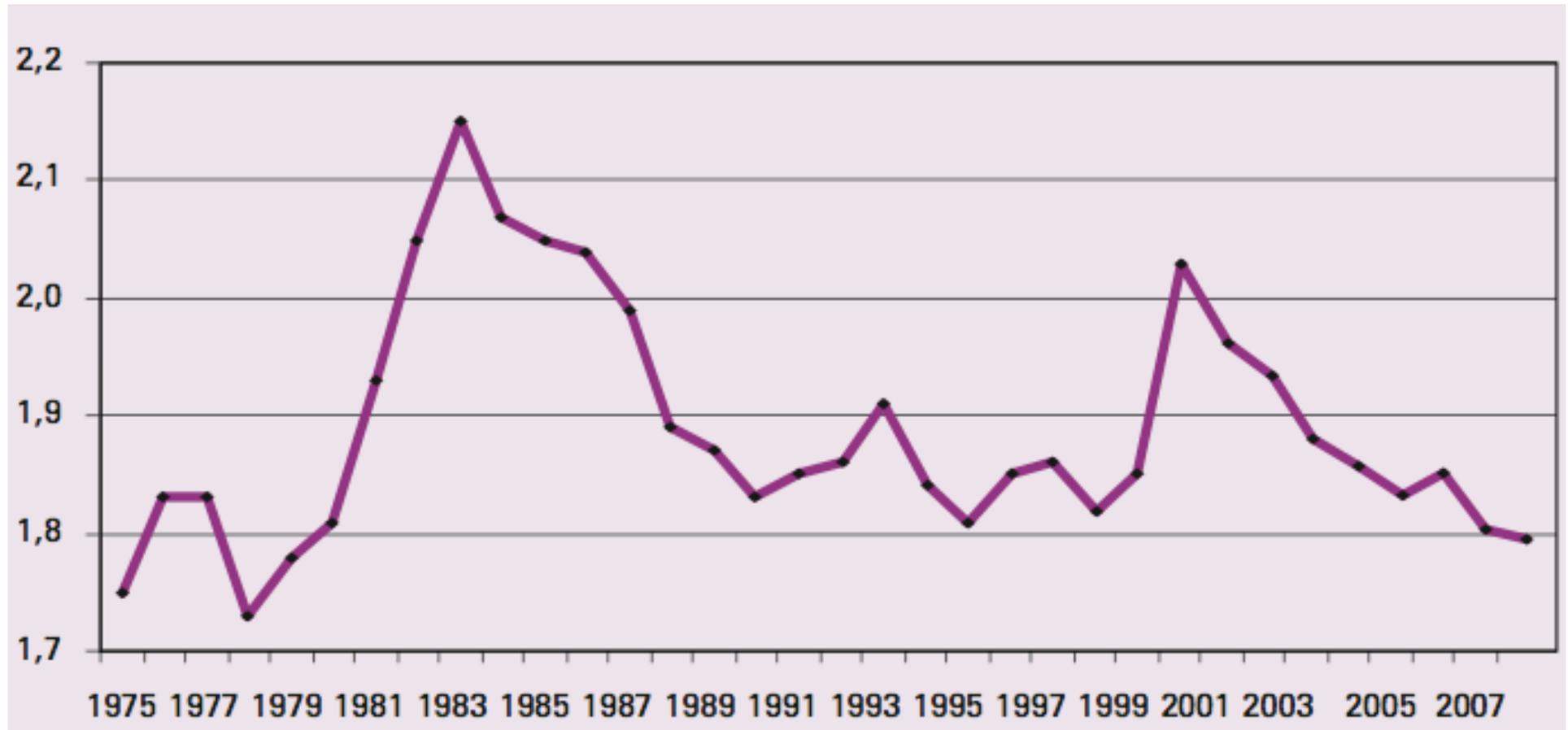
La politique du logement vue du PLF 2013

- Développer une offre de logements accessibles à tous (construction de 500 000 logements par an, dont 150 000 logements sociaux, mise en place d'un encadrement des loyers dans les zones tendues).
- Lutter contre le dérèglement climatique et protéger le pouvoir d'achat en mettant en place un plan de rénovation thermique.
- Faciliter l'accès au logement décent et le maintien dans le logement pour les plus modestes.
- Poursuivre le développement du logement accompagné pour permettre l'accès des personnes sans-abri à un logement pérenne, tout en maintenant une capacité d'hébergement permettant de répondre aux situations d'urgence.

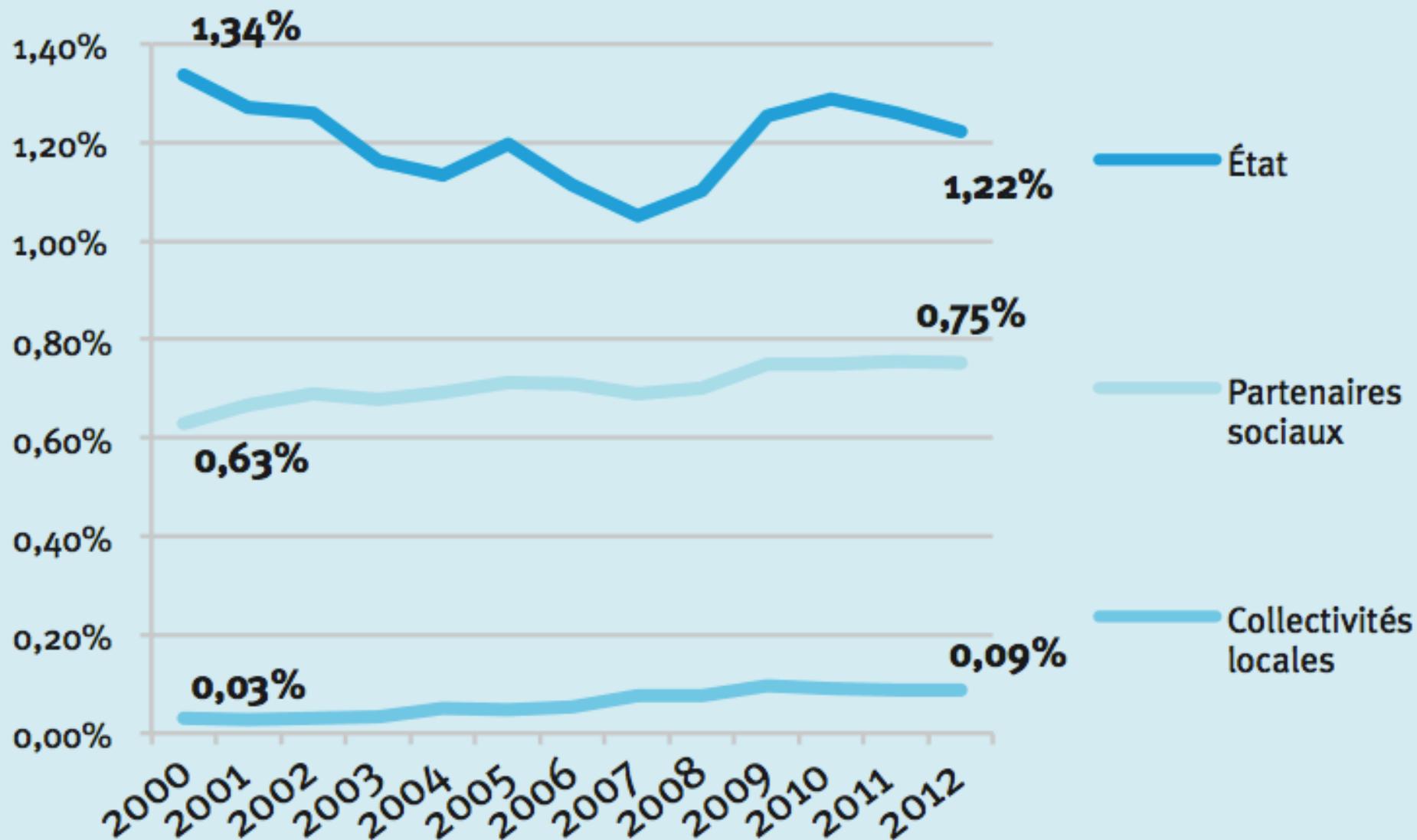
Les dépenses publiques en faveur du logement : de 0,8 à 3 points de PIB (2009)



L'effort public en faveur du logement

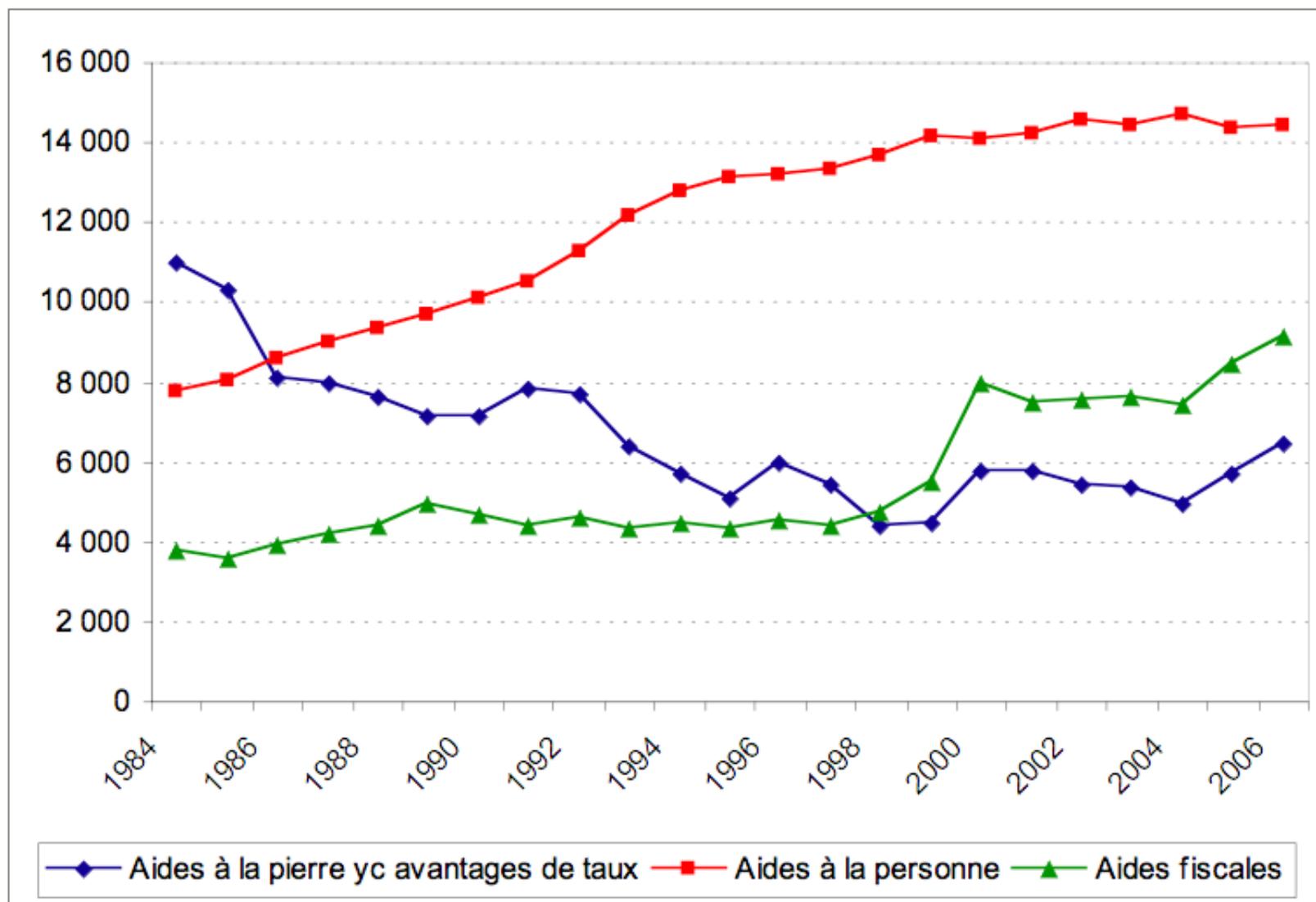


Les dépenses de la collectivité en faveur du logement (en % du PIB)

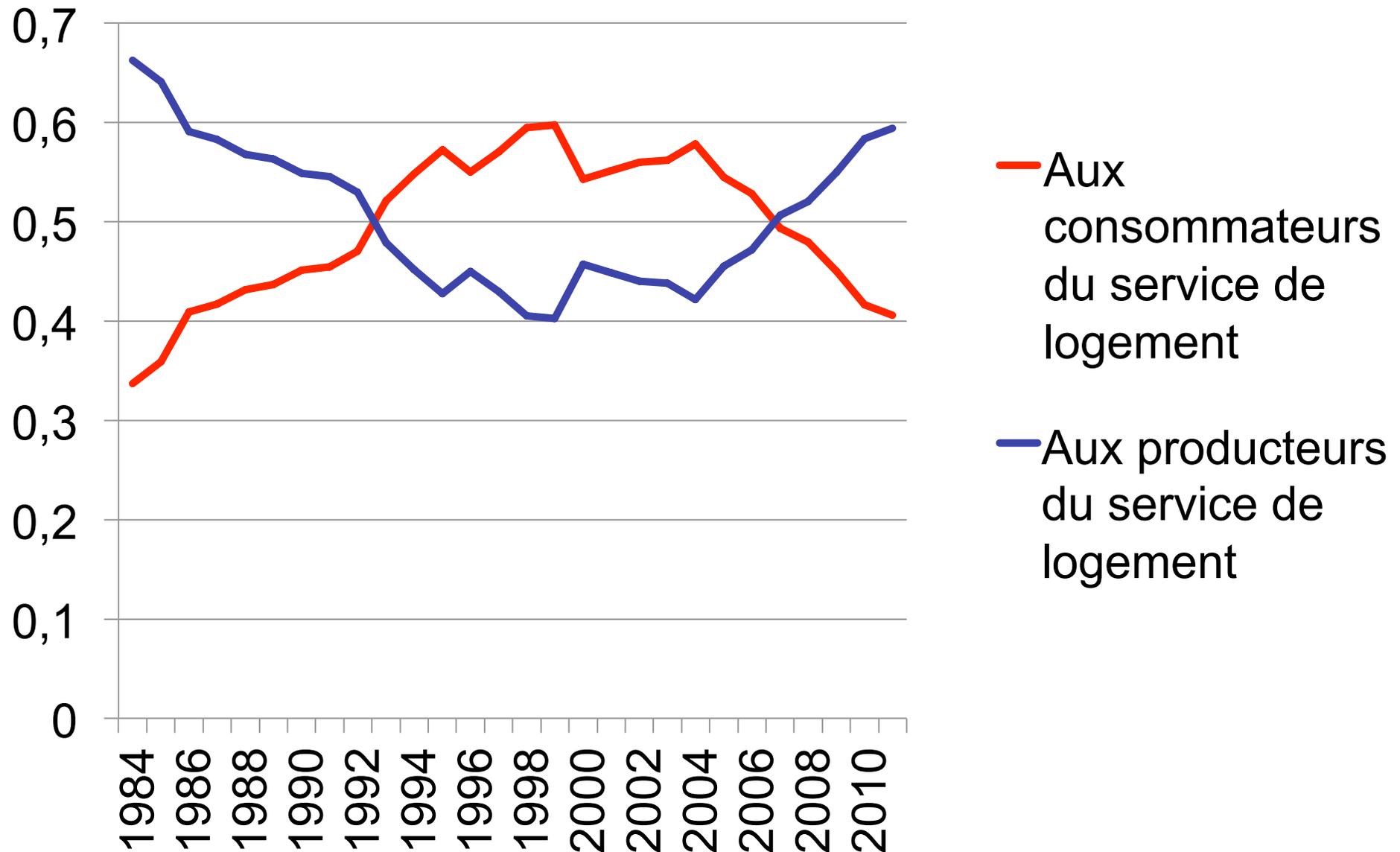


Trois instruments d'intervention

Aides à la pierre, aides à la personne, fiscalité (en volume)



Populations – Producteurs Gens/Équipements



Les célèbres « AL »

6,1 millions d'allocataires bénéficient d'une aide au logement:

2,5 millions bénéficient de l' **APL (créée en 1977)**

2,2 millions de l' **ALS (créée en 1971)**

1,3 million de l' **ALF (créée en 1948)**

Avec les enfants et les autres personnes à charge 13 millions de personnes vivent dans un foyer qui perçoit une aide au logement, soit environ 20% de la population.

LES AL (et les autres) SUR UNE FICHE DE PAIE

RISQUES OU CHARGES	TAUX DE COTISATIONS (en %)			ASSIETTE (fin 2010)
	Employeurs	Salarié	Total	
SÉCURITÉ SOCIALE				
- Maladie	12,80	0,75	13,55	Salaire total
- Vieillesse déplafonnée	1,60	0,10	1,70	Salaire total
- Vieillesse plafonnée	8,30	6,65	14,95	De 0 à 2 885 €
- Solidarité autonomie	0,30	-	0,30	Salaire total
- Allocations familiales	5,40	-	5,40	Salaire total
- Accidents du travail	variable	-	variable	Salaire total
CONSTRUCTION ET LOGEMENT				
Cotisations (AL)				
- Cotisation de base	0,10	-	0,10	De 0 à 2 885 €
- Cotisation supplémentaire (ent >20)	0,40	-	0,40	Salaire total
PEEC (ent >20)	0,45	-	0,45	Salaire total

INTRODUCTION GUL SUR UNE FICHE DE PAIE

RISQUES OU CHARGES	TAUX DE COTISATIONS (en %)			ASSIETTE (fin 2010)
	Employeurs	Salarié	Total	
SÉCURITÉ SOCIALE				
- Maladie	12,80	0,75	13,55	Salaire total
- Vieillesse déplafonnée	1,60	0,10	1,70	Salaire total
- Vieillesse plafonnée	8,30	6,65	14,95	De 0 à 2 885 €
- Solidarité autonomie	0,30	-	0,30	Salaire total
- Allocations familiales	5,40	-	5,40	Salaire total
- Garantie Universelle des Loyers	Locataire 0,8	Propriétaire 0,8	1,6	Loyer total
CONSTRUCTION ET LOGEMENT				
Cotisations (AL)				
- Cotisation de base	0,10	-	0,10	De 0 à 2 885 €
- Cotisation supplémentaire (ent >20)	0,40	-	0,40	Salaire total
PEEC (ent >20)	0,45	-	0,45	Salaire total

Quelle place pour les entreprises ?

Une représentation en trois cercles (2010)

**ACTION LOGEMENT, COTISATIONS ALLOCATIONS
LOGEMENT ET COTISATIONS PRESTATIONS
FAMILIALES AFFECTÉES AU LOGEMENT**

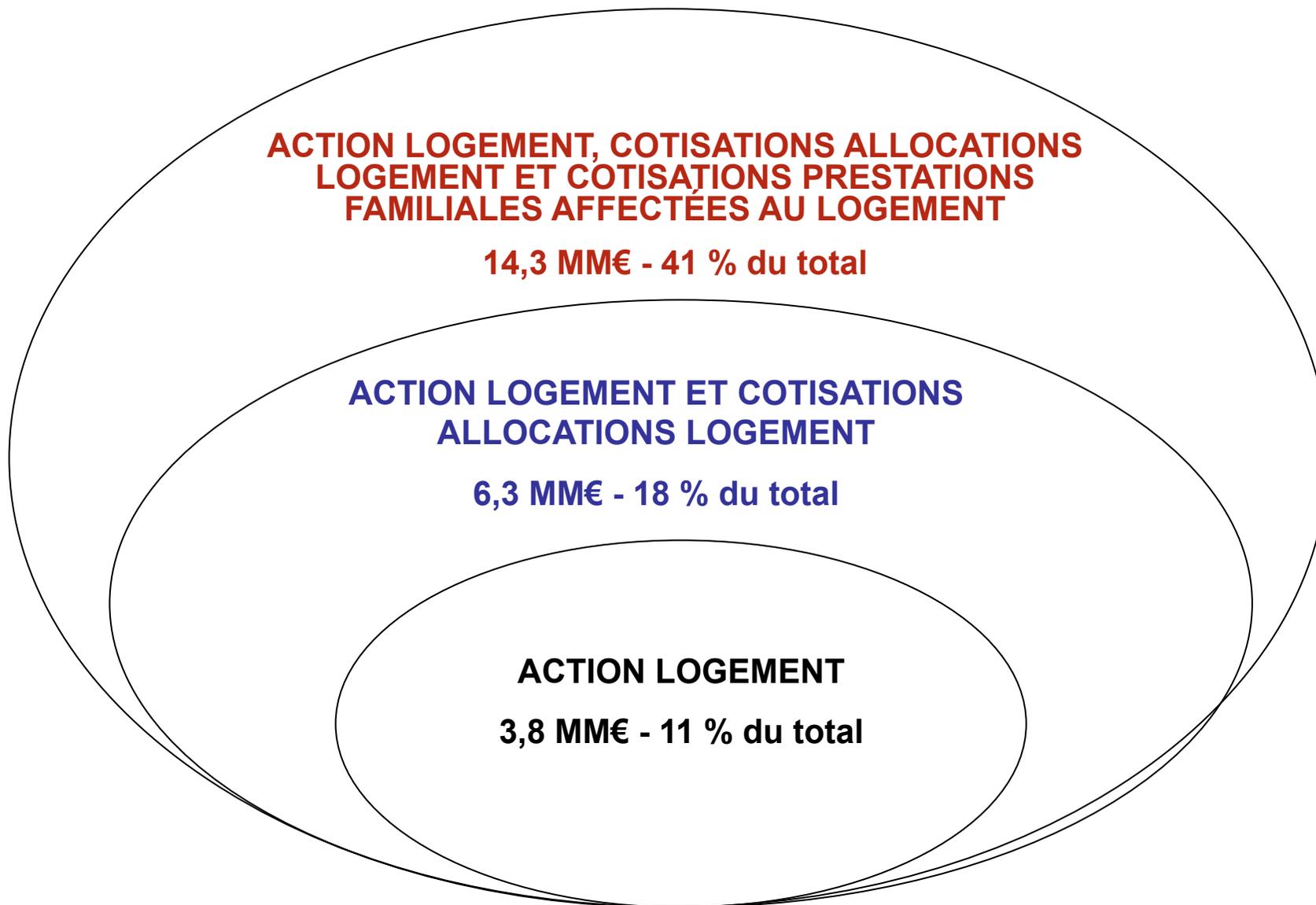
14,3 MM€ - 41 % du total

**ACTION LOGEMENT ET COTISATIONS
ALLOCATIONS LOGEMENT**

6,3 MM€ - 18 % du total

ACTION LOGEMENT

3,8 MM€ - 11 % du total



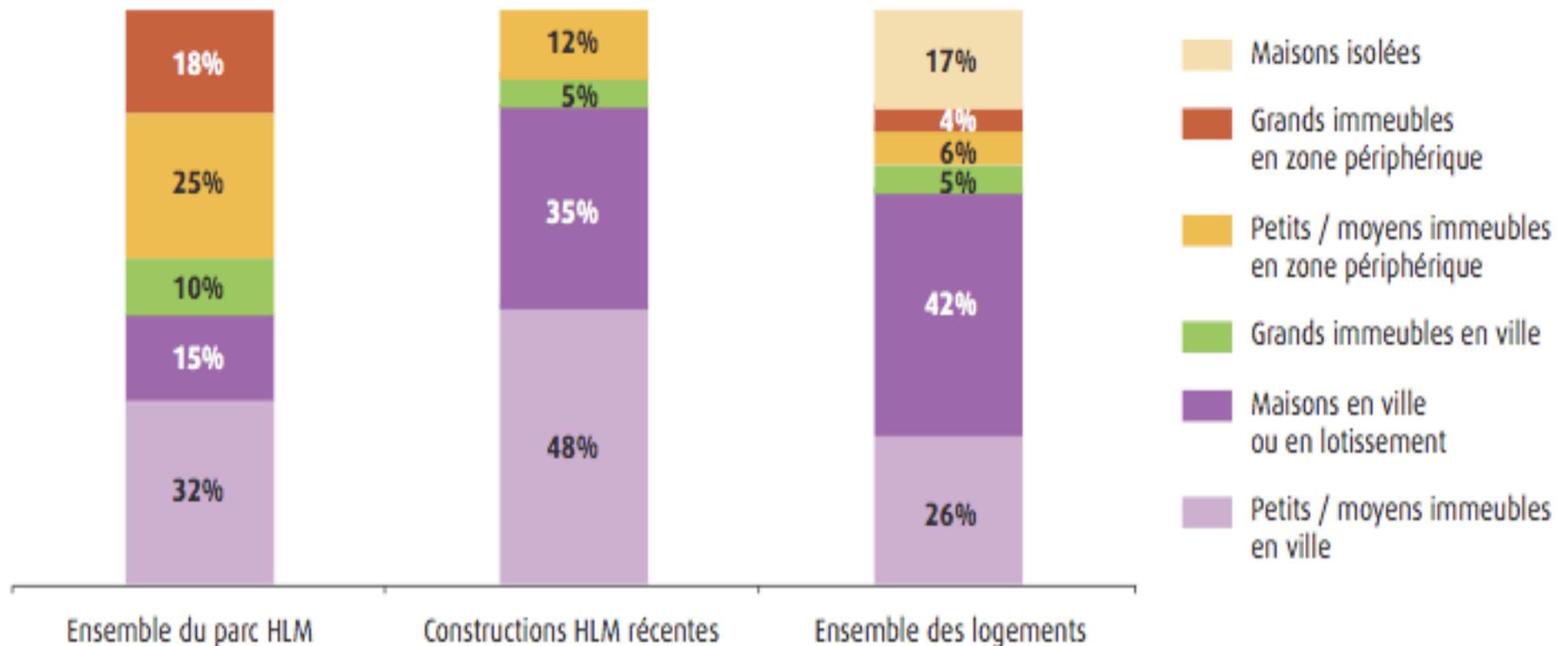
MENU

III. Les défis du logement social

Diversité du logement social

Type de bâtiments composant le parc HLM

ENL 2006, France entière



Grand immeuble : plus de 8 étages ou plus de 3 cages d'escalier, constructions récentes : moins de 10 ans

La satisfaction à l'égard de son logement

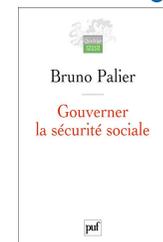
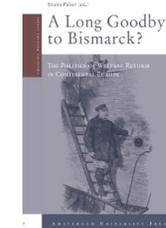
Question : D'une manière générale diriez-vous que vous êtes très satisfait, plutôt satisfait, plutôt pas satisfait ou pas du tout satisfait de votre logement actuel ?

	Ensemble	Locataires HLM
Très satisfait	51	31
Plutôt satisfait	41	50
Total satisfait	92	81
Plutôt pas satisfait	5	12
Pas du tout satisfait	3	7
Total pas satisfait	8	19
	100%	100%

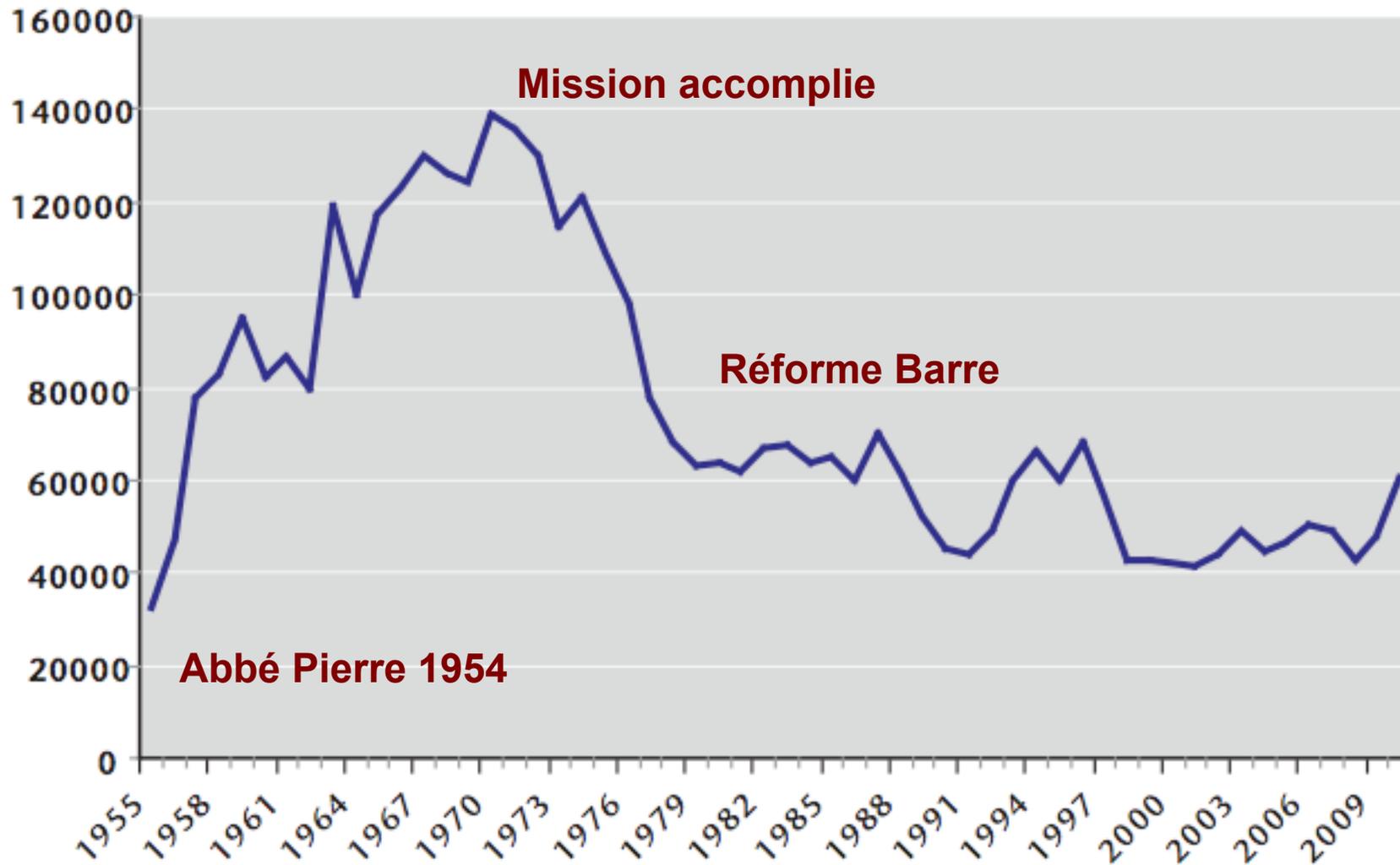
Les « régimes » de logement social

Protection sociale	CARACTÉRISTIQUES		
INTITULÉ CLASSIQUE	Libéral	Social-démocrate	Conservateur-corporatiste
SITUATION GÉOGRAPHIQUE	Anglo-saxon	Scandinave	Continental
Logement social	Mission Résiduelle	Mission universelle	Mission Généraliste
OBJECTIFS	Lutter contre la pauvreté et le sans-abrisme	Redistribution égalitaire	Loger les travailleurs
MISSION ESSENTIELLE	Répondre à l'exclusion du marché	Offrir à tous un logement décent	Corriger difficultés d'accès
TECHNIQUES	Ciblage	Redistribution	Assurance sociale
ATTRIBUTION	Attribution directe par l'autorité publique	Listes d'attentes	Critères de priorité et plafond de ressources
NATURE DE LA PRESTATION	Sous condition de ressource, différentielle	Forfaitaire, services sociaux	Contributive, proportionnelle
MODE DE FINANCEMENT	Impôts	Impôts	Cotisations sociales
DÉCISION ET GESTION	État, CT	État décentralisé	Etat, CT, partenaires sociaux

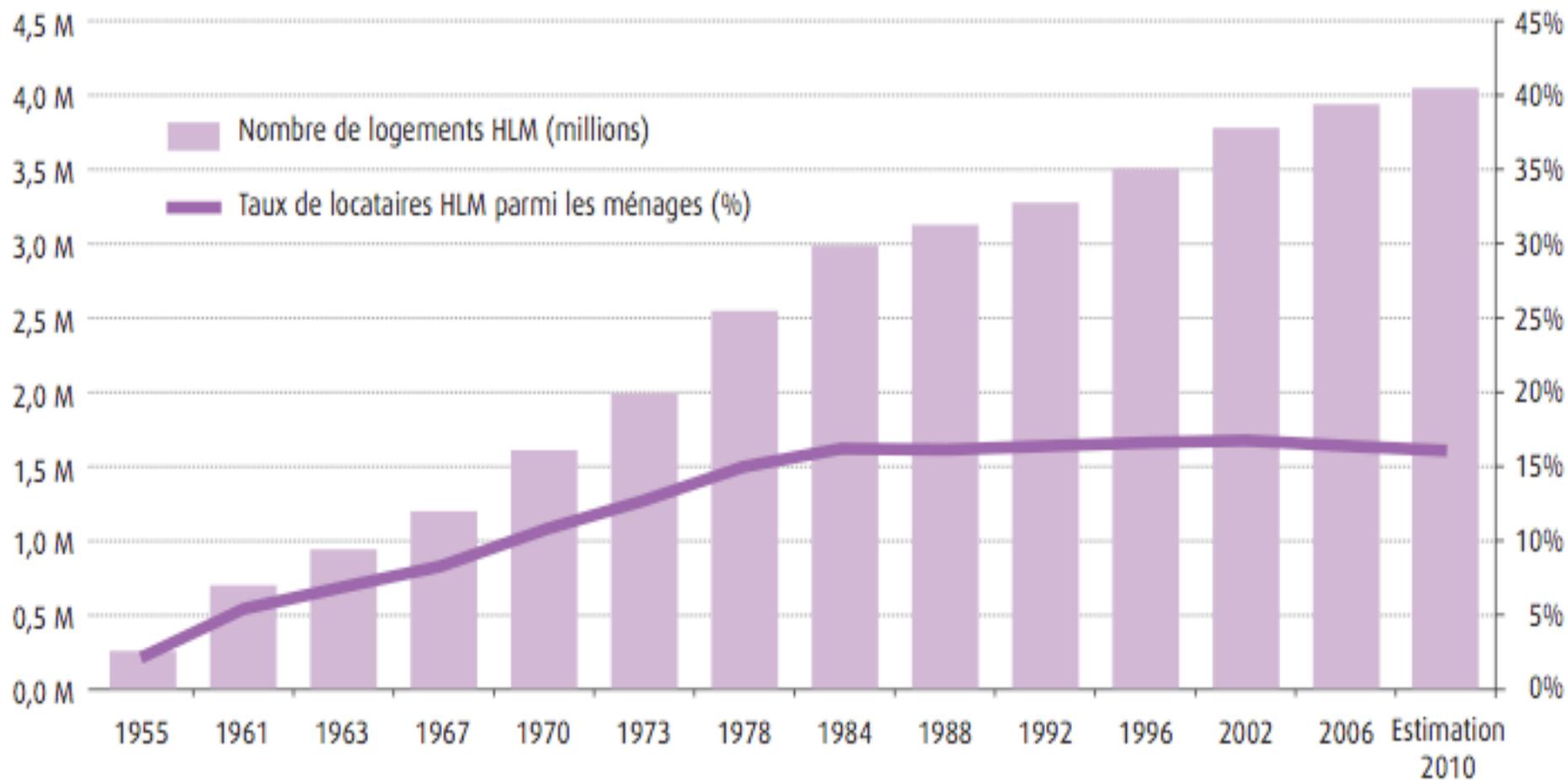
Pour plus de détails :
Laurent Ghekière



Nouveaux logements sociaux mis en service depuis 1955

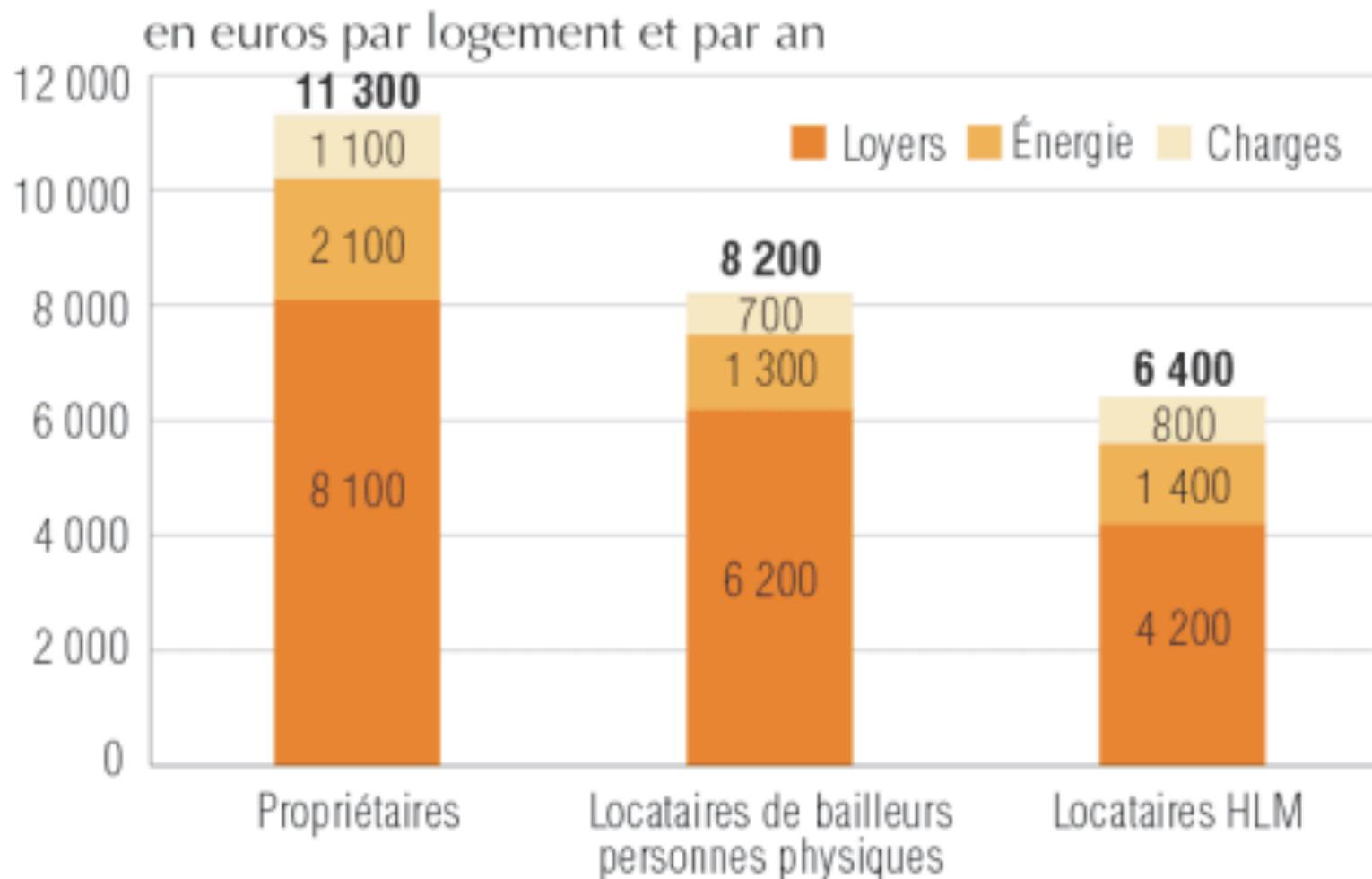


Nombre de logements HLM et poids dans l'ensemble des logements



Les trois mondes du logement

Dépenses courantes en moyenne par logement selon la filière en 2010



Source : SOeS, Ceren et Compte du logement.

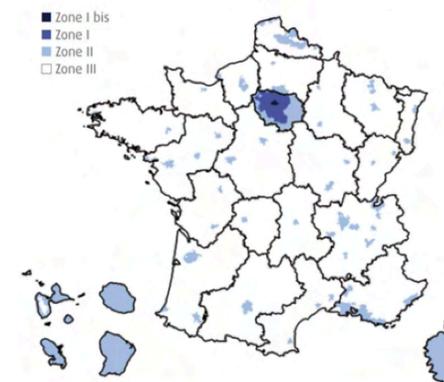
Caractéristiques des principaux prêts

Trois AL, mais aussi trois P

Nom des prêts	Objet financé	Taux	Durée
PLUS : prêt locatif à usage social (44 % du logement locatif social financé en 2011)	Principal prêt du logement social	TLA + 0,6	40 à 50 ans
PLAI : prêt locatif aidé d'insertion (20 % du logement locatif social financé en 2011)	Logements accessibles aux ménages ayant des ressources inférieures (55 à 60 % des plafonds du PLUS)	TLA – 0,20	40 à 50 ans
PLS : prêt locatif social (35 % du logement locatif social financé en 2011)	Logements destinés à des ménages aux revenus supérieurs à ceux des plafonds du PLUS (130 % des revenus du PLUS)	TLA + 110	40 à 50 ans

Loyer maximum des logements conventionnés (prix/m²/mois, en euros)

Type de logement	Paris et communes limitrophes	Île-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
PLAI	5,68	5,34	4,68
PLUS	6,38	6,00	5,27
PLS	12,45	9,57	7,90



Plafonds de ressources -revenus mensuels nets (Plus 2011)

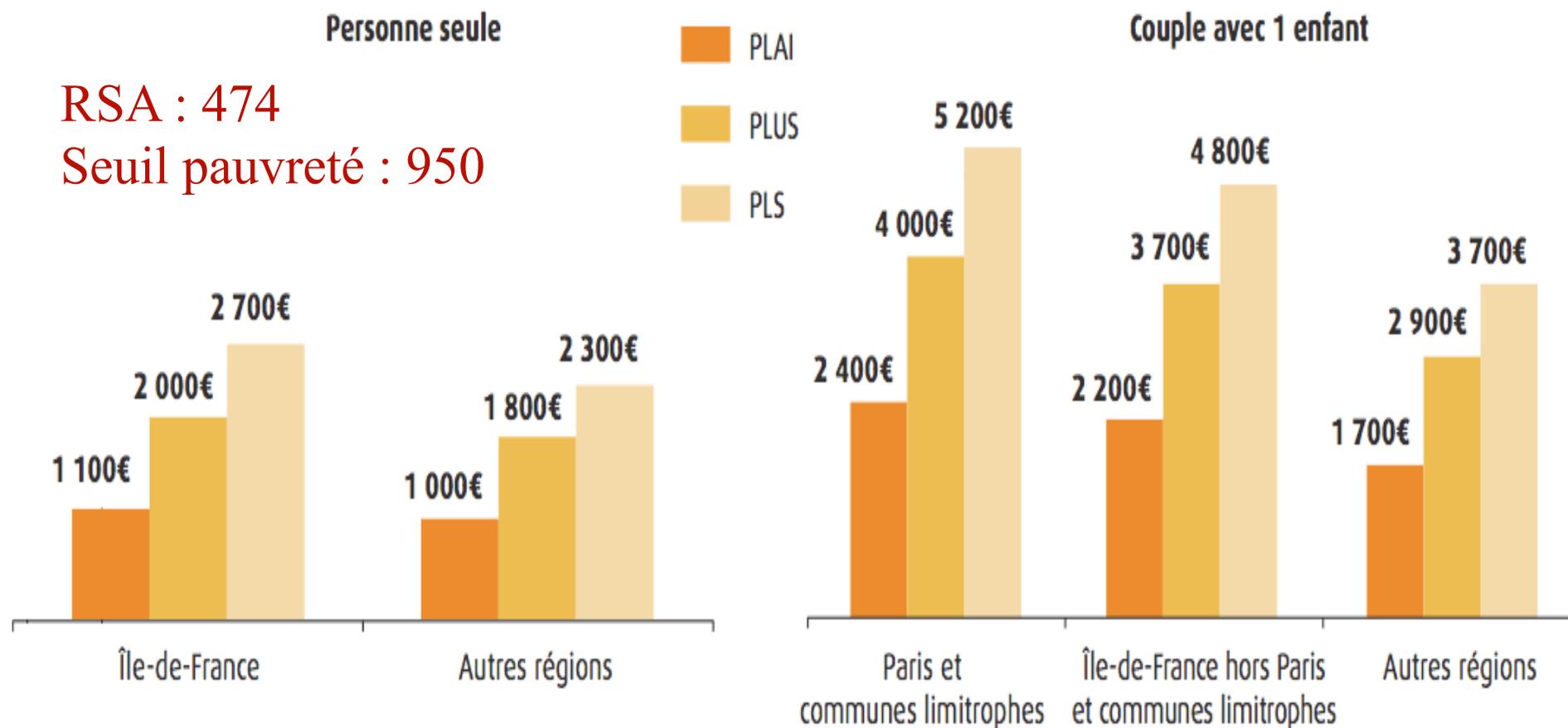
Catégorie de ménage	Paris et communes limitrophes	Île-de-France (hors Paris et communes limitrophes)	Autres régions
Une personne seule	2 050	2 050	1 780
Une famille monoparentale avec un enfant	4 010	3 680	2 860
Une famille avec deux enfants	4 790	4 410	3 450

Revenus plafonds d'éligibilité au logement social en 2011

RSA : 850

Seuil pauvreté : 1 900

DHUP - Euros par mois



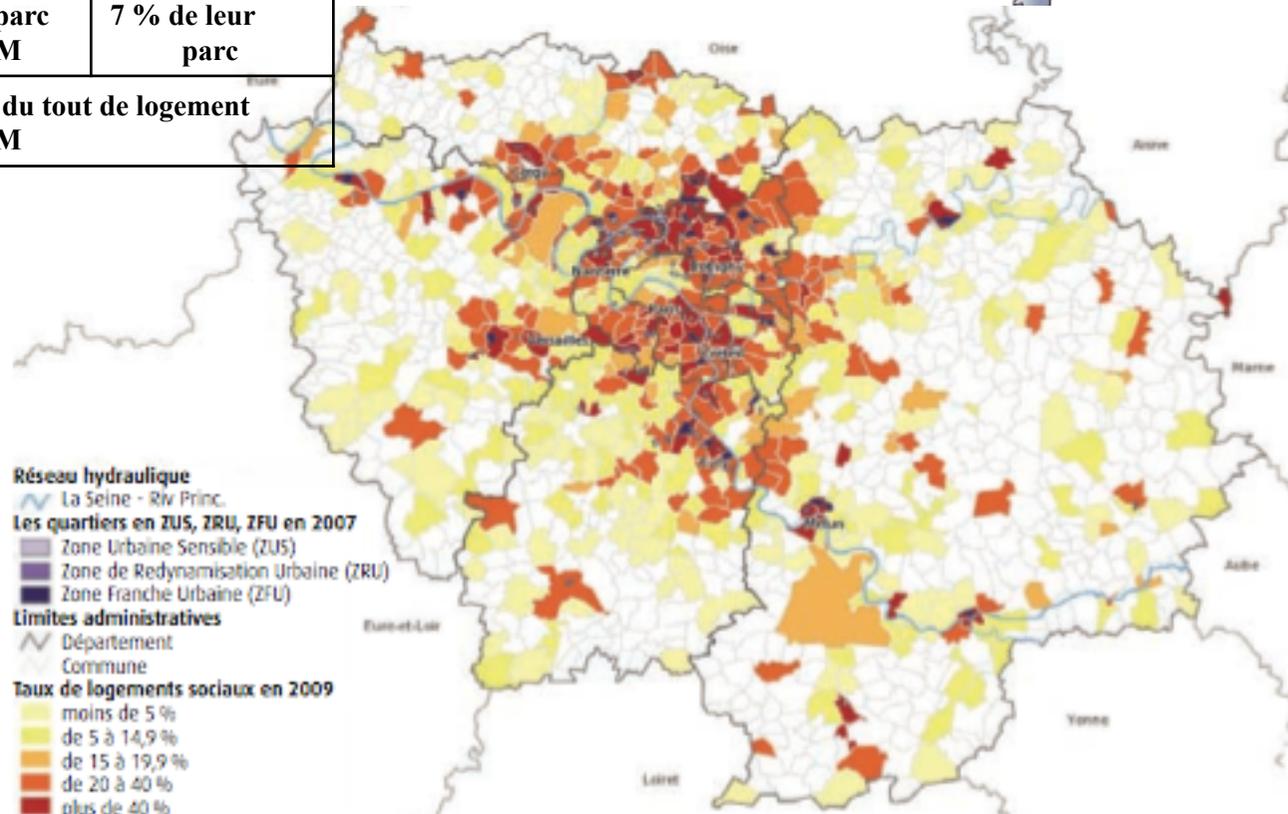
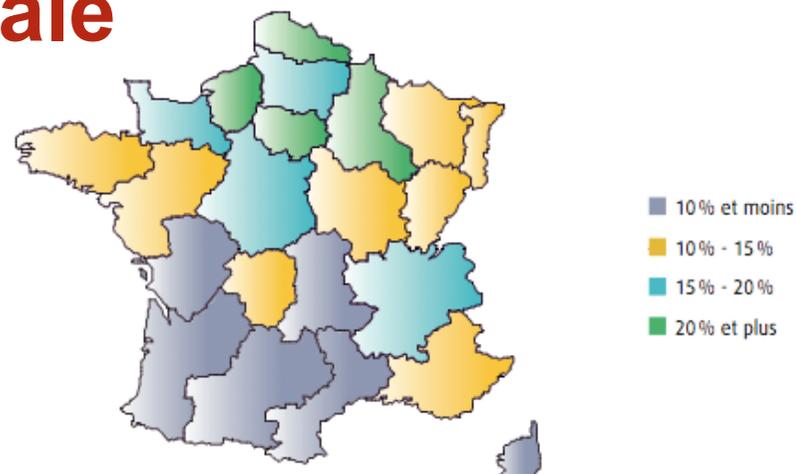
RSA : 474

Seuil pauvreté : 950

PLAI : prêt locatif aidé d'intégration, PLUS: prêt locatif à usage social, PLS: prêt locatif social.

Répartition territoriale inégale

Nombre de communes	Nombre d'habitants (millions)	rassemblent ...	soit...
195	16,4	50 % du parc HLM	28 % de leur parc
1 800	18,5	40 % du parc HLM	22 % de leur parc
13 211	16,4	10 % du parc HLM	7 % de leur parc
21 344	7,1	n'ont pas du tout de logement HLM	

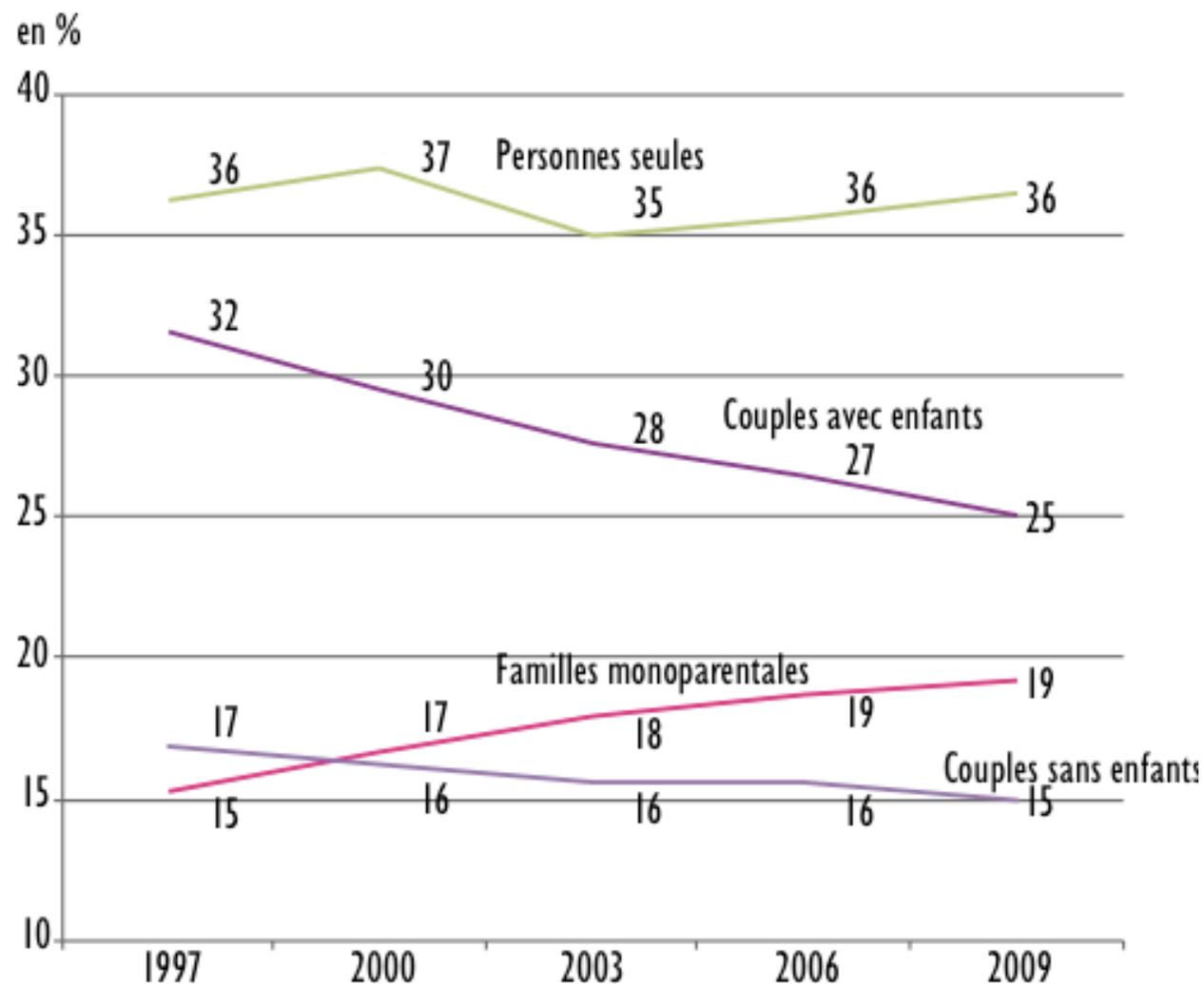


Toujours de la demande. 1,7 million en 2012

La demande de logements Hlm				
	1996	2002	2006	2006/1996
France métropolitaine				
Nombre de demandeurs en attente (en milliers)	855	1 040	1 220	+ 43 %
Dont ménages logés en Hlm (en milliers)	390	500	550	+ 41 %
En % de l'ensemble des ménages	3,7 %	4,3 %	4,6 %	
Île-de-France				
Nombre de demandeurs en attente (en milliers)	260	315	330	+ 27 %
En % de l'ensemble des ménages	5,8 %	6,7 %	6,7 %	
En % des demandeurs en France	30,9 %	30,2 %	27,2 %	

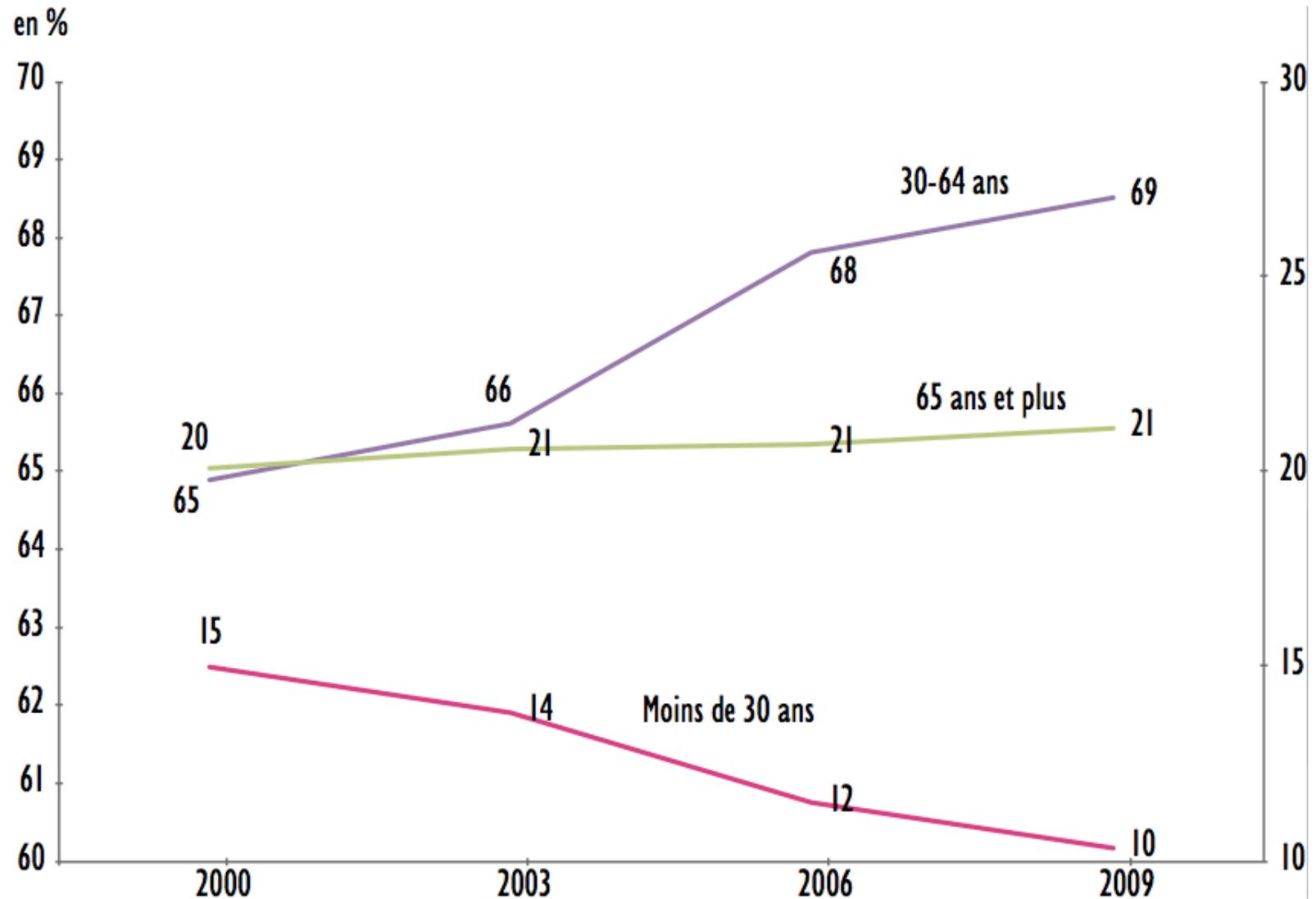
Le parc social, refuge des familles monoparentales

Évolution de la composition du parc social selon les quatre principaux types de ménages



Un accès de plus en plus difficile pour les jeunes ménages

Part des titulaires d'un logement social selon la tranche d'âge



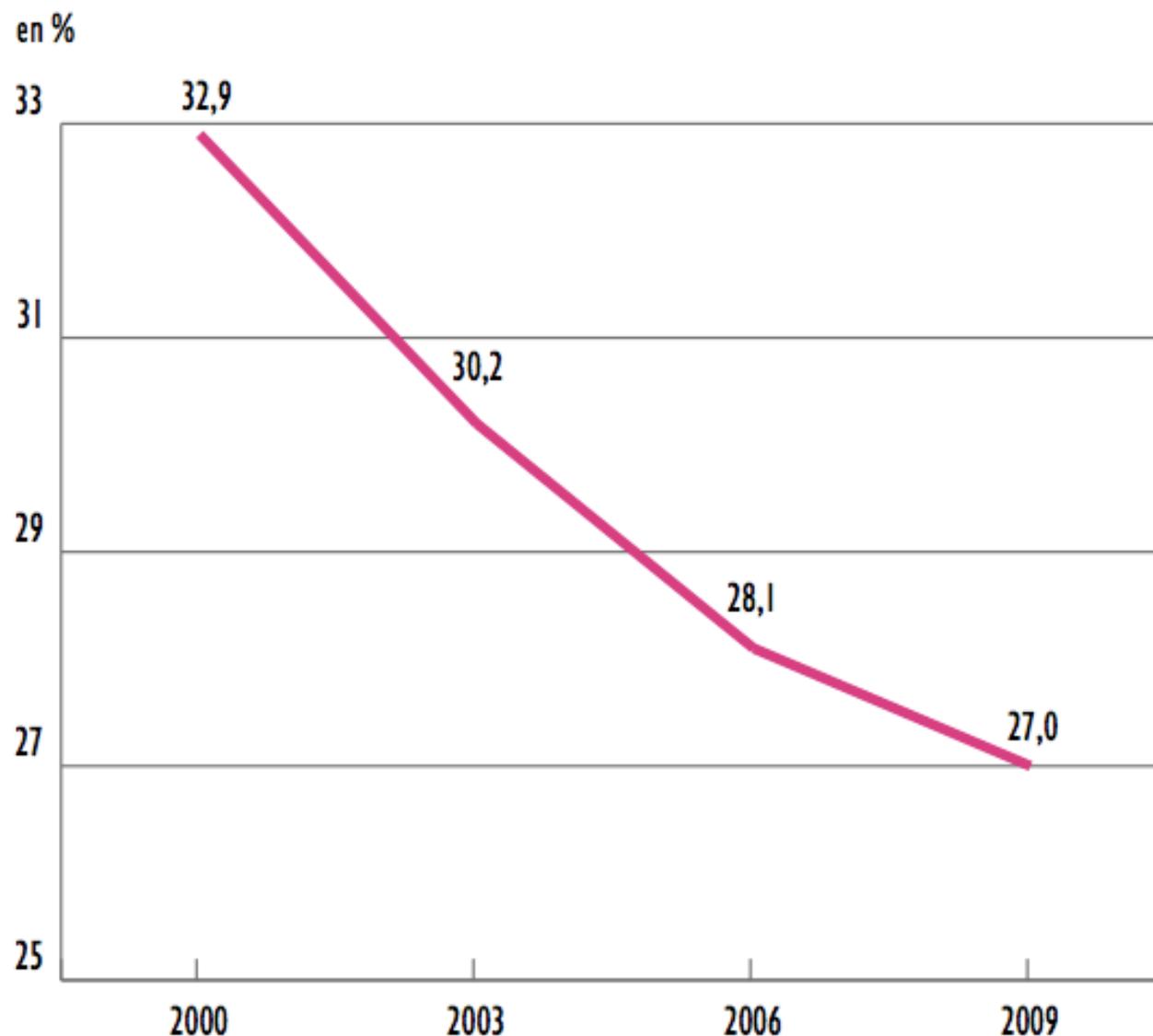
De nouveaux ménages de plus en plus rares

Proportion des emménagés depuis moins de trois ans dans le parc social

**Difficile d'y
entrer**

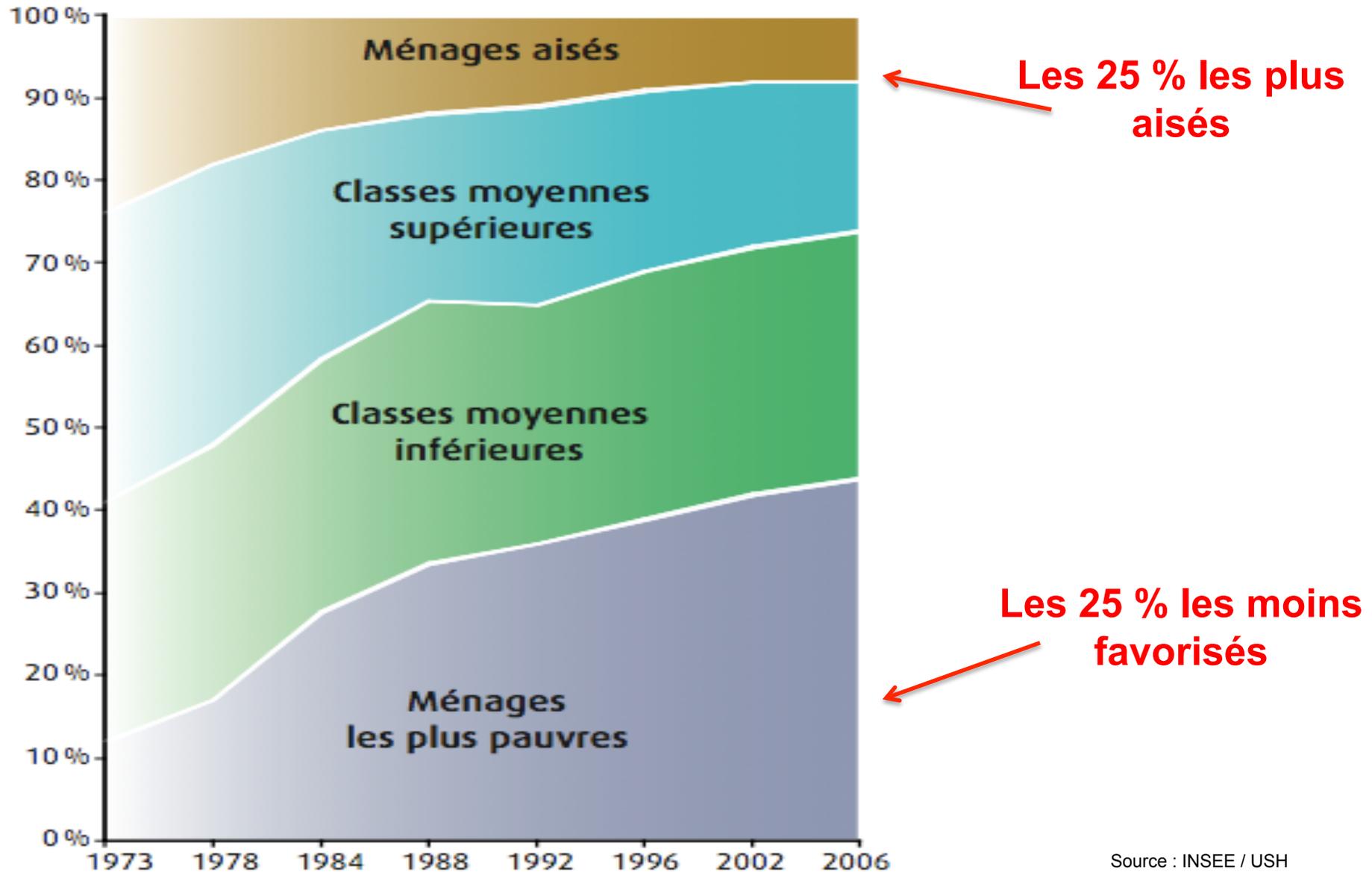
**Difficile
d'en sortir**

.....



La paupérisation des HLM

Évolution de la distribution des revenus des locataires HLM



Les destinataires des HLM aujourd'hui

Question : Selon vous, les logements sociaux sont-ils actuellement attribués uniquement aux plus démunis, aux personnes à revenus modestes ou à de larges catégories sociales ?

	<i>Rappel CSA / USH 2006</i>	Ensemble	Locataires HLM
Uniquement aux plus démunis	17	14	9
Aux personnes à revenus modestes	47	38	41
A de larges catégories sociales	26	44	48
Sans opinion	10	4	2
	100%	100%	100%

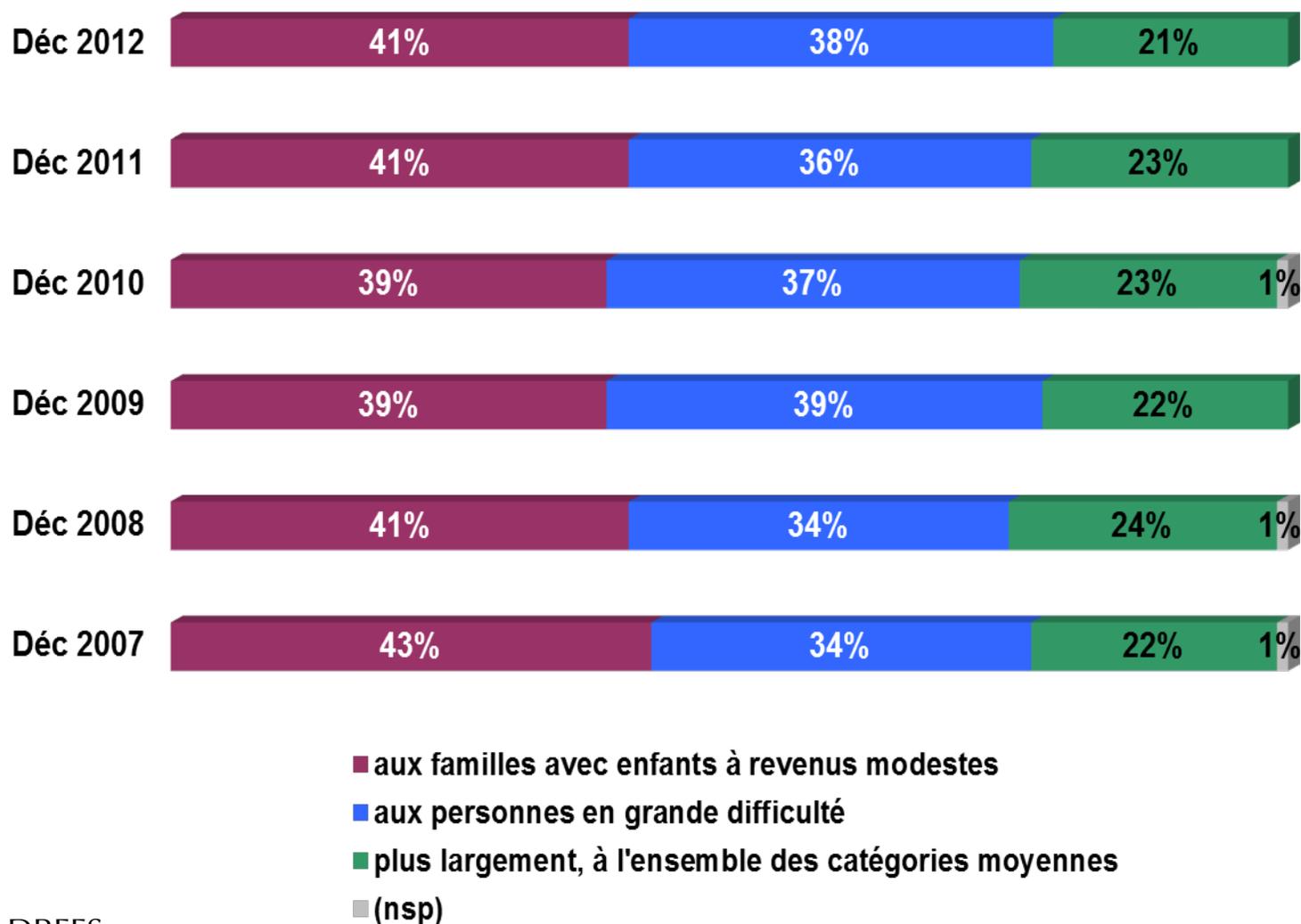
Les destinataires de HLM souhaités

Question : Selon vous, les logements sociaux devraient-ils être attribués uniquement aux plus démunis, aux personnes à revenus modestes ou à de larges catégories sociales ?

	<i>Rappel CSA / USH 2006</i>	Ensemble	Locataires HLM
Uniquement aux plus démunis	27	31	20
Aux personnes à revenus modestes	30	39	39
A de larges catégories sociales	42	28	38
Sans opinion	1	2	3
	100%	100%	100%

Critères d'attribution des logements sociaux

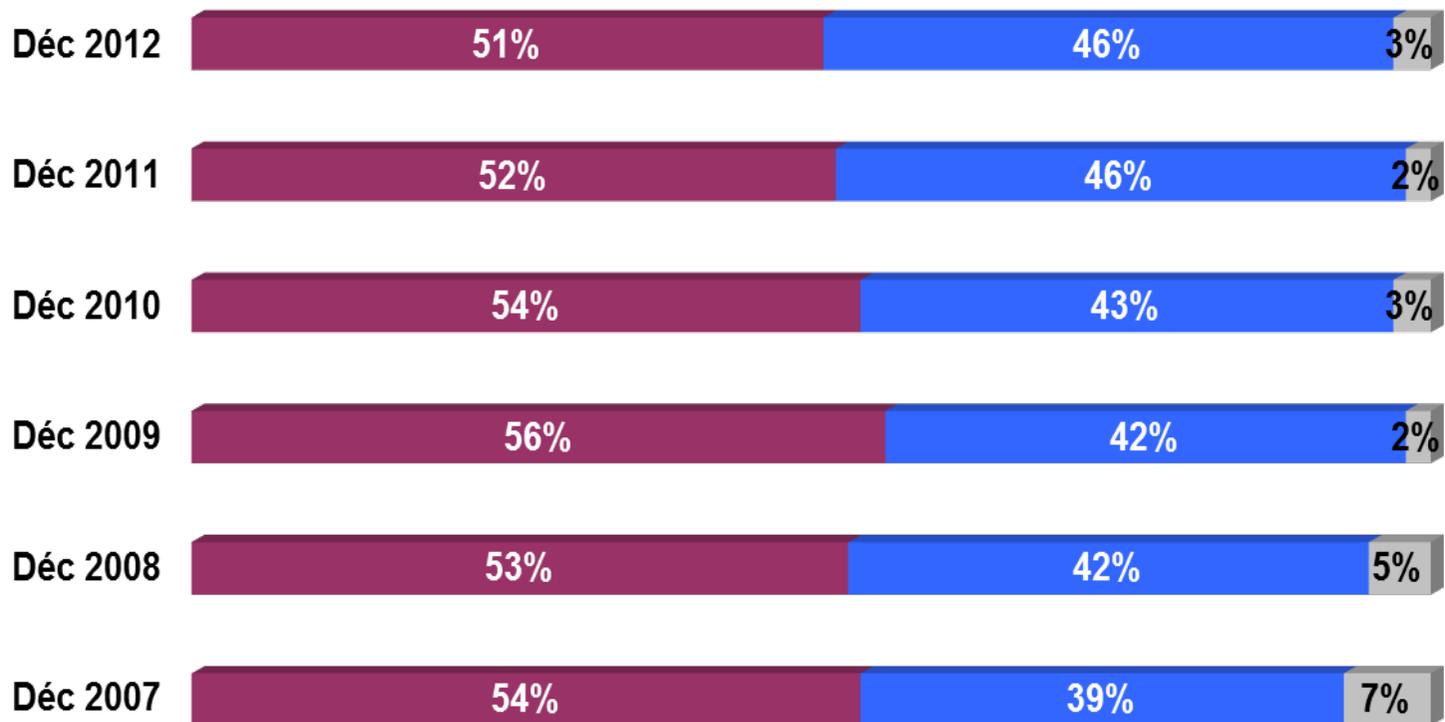
Selon vous les logements sociaux devraient-ils être attribués en priorité :



Mixité sociale / HLM ?

- Certains locataires de logements sociaux ont des revenus supérieurs aux plafonds autorisés pour bénéficier d'un HLM.

Avec quelle proposition êtes-vous le plus d'accord ?



■ Il faut les inciter à rester en leur faisant payer des loyers plus élevés pour privilégier la mixité sociale

■ Il faut les obliger à déménager pour permettre à ceux qui en ont vraiment besoin d'en bénéficier

■ (nsp)

CONCLUSIONS - OUVERTURES

Dynamiques contradictoires à l'œuvre et questions essentielles

- Décentralisation et étatisation

« le gouvernement à distance »

- DALO vs ANRU

Loger les pauvres en détruisant leurs logements

- Loger les classes moyennes ou les mal logés ?

Le problème récurrent du « U »

- Tous propriétaires ou tous bien logés ?

Les slogans de la campagne 😊

Quelques mouvements historiques d'une « crise » permanente du logement

Construire → Solvabiliser → Investir

Logement → Logement social → Logement très social

Sujet national de BTP → Sujets locaux de cohésion

Trois chocs sociologiques :

- emploi
- vieillissement
- séparations

Cours 6. Le logement social : qui et où loger ?

RÉPONSE ?

Deux priorités : défavorisés et salariés
Dans des logements sociaux ou bien avec
des loyers sociaux ?