

L'ACCESSION EN PANNE

Si les conditions de crédit ont permis de dynamiser le marché quand les prix étaient au plus haut, il n'en reste pas moins que les ménages qui le pouvaient ont avancé leur démarche d'achat juste après les annonces de détérioration des dispositifs d'aide en 2018.

Ces conditions de crédit avantageuses n'ont en revanche pas compensé l'augmentation des prix accentuant les décalages des marchés.

Les analyses menées au cours du 1^{er} trimestre 2018 ont mis en évidence un recul de la production de crédits. Les prix du marché restent élevés et le creux des anticipations de fin 2017 se fait sentir. Selon les estimations du Crédit foncier présentées en septembre 2018, les différentes mesures prises (baisse de moitié du PTZ pour le neuf dans les zones B2 et C, suppression du PTZ ancien en zones A et B1 et retrait de l'APL accession dans le neuf) **entraînent, en 2018, la non-réalisation de 30 000 opérations d'accession**. Par ailleurs, les durées de prêts s'allongent pour passer à 18 ans et 6 mois, et la hausse des prix se poursuit.

Selon les estimations de la LCA FFB, la baisse des maisons individuelles atteindrait 115 à 120 000 ventes en 2018. **La tendance devrait se poursuivre pour passer sous la barre des 100 000 ventes par an.**

L'accession sociale est un chaînon essentiel des parcours résidentiels et, aujourd'hui, les familles les plus modestes ont un problème de solvabilité qui risque de ne plus leur permettre d'acheter. Aussi, la baisse de la contribution du PTZ entraîne, en moyenne, un manque de 10 000€ pour financer un projet.

Au-delà de l'impact sur l'accession, c'est l'ensemble des parcours résidentiels qui serait impacté et notamment la mobilité des locataires du parc social.



Priver les ménages à revenus modestes de l'accès à la propriété et du choix du type et du lieu d'habitat est lourd de conséquences.

Communiqué de presse de la Fédération française des constructeurs de maisons individuelles, 23 juillet 2018

RÉHABILITATION ET RÉNOVATION DU LOGEMENT, ENJEU DE LA RÉDUCTION DES INÉGALITÉS TERRITORIALES

Les organismes Hlm rénovent plus de 100 000 logements par an et assurent, en parallèle, l'entretien quotidien de leur patrimoine. **La lutte contre la précarité énergétique est l'un des piliers de leur action** pour améliorer la qualité des bâtiments mais aussi assurer une baisse des charges pour les locataires. La rénovation urbaine, engagée dans près de 500 quartiers sur tout le territoire, est un enjeu majeur pour la cohésion urbaine et sociale non seulement des grandes métropoles mais aussi de la plupart des villes moyennes.



Nous ne voulons pas d'une France qui opposerait les « quartiers » au reste du territoire, qui opposerait les villes moyennes en déclin aux métropoles. Nous voulons une France unie.

*Jean Louis Dumont
Président de l'USH*

*Extrait du rapport
du Congrès 2018*



Les politiques du logement doivent redevenir un outil de l'aménagement du territoire, dans un objectif fondamental de mixité sociale et fonctionnelle, aussi bien de nos grandes métropoles que dans notre espace rural.

*Dominique Bussereau
Président de l'ADF*

*Extrait du rapport
du Congrès 2018*

Avec plus de 220 villes engagées dans le programme cœur de ville, ce sont des milliers de logements anciens qui nécessitent réhabilitation et restructuration. La revitalisation des centres villes mais aussi de tous les territoires détendus est un enjeu majeur pour les organismes Hlm qui sont bien souvent les seuls opérateurs en capacité d'intervenir massivement sur ces territoires.

Le contexte actuel affecte les capacités d'autofinancement des organismes. La raréfaction des financements (éco-PLS, CEE, fonds européens) sont autant d'éléments qui les impactent. Ils doivent être stabilisés pour permettre aux organismes de poursuivre les réhabilitations au même rythme qu'aujourd'hui, répondre aux attentes des habitants et des collectivités.

L'introduction de la réduction de loyer de solidarité cette année questionne la capacité de financement des organismes et les conduit à opérer des arbitrages entre le développement d'une offre nouvelle et la réhabilitation/ rénovation.

Il serait regrettable que la dynamique de réhabilitation et de rénovation ainsi que l'engagement des organismes dans la reconquête des centres villes et l'accompagnement des territoires ruraux soient freinés. **De plus, l'impact pour les économies locales et le secteur du BTP renforcerait les inégalités territoriales.**



**FÉDÉRATION NATIONALE
DES ASSOCIATIONS RÉGIONALES**

La Fédération Nationale des Associations Régionales d'organismes d'habitat social est le lieu d'expression, au sein du Mouvement Hlm, de l'action territoriale des organismes Hlm à travers leurs Associations ou Unions régionales, et de l'appui technique et professionnel du Mouvement Hlm à ces dernières.

Contact : 01 40 75 79 28 fnar@fnar-habitat.org www.fnar-habitat.org

Tous nos remerciements à la Direction des Études Économiques et Financières de l'USH

DYNAMIQUES IMMOBILIÈRES ET TERRITOIRES EN 2018



LE CHOC EN ÉCHEC ?

Le 20 septembre 2017, le gouvernement annonçait sa stratégie pour le logement : **« Construire plus, mieux et moins cher, répondre aux besoins de chacun, notamment les plus fragiles, et améliorer le cadre de vie sur tout le territoire... ».**

L'augmentation des coûts, les difficultés d'accès au logement des plus démunis, les impératifs de la lutte contre le réchauffement climatique justifiaient ces ambitions en même temps que la volonté de maîtriser voire de diminuer une dépense publique en faveur du logement.

L'inertie des marchés du logement est une réalité incontestable et la prudence s'impose avant de tirer des conclusions définitives sur l'évolution des marchés. **Le choc de l'offre ne semble pas au rendez-vous. À la stagnation du nombre d'agréments de logements sociaux** s'ajoute une conjoncture immobilière en demi-teinte marquée par la baisse des permis de construire et le très net ralentissement de l'accession sociale. La baisse de l'APL versée aux locataires se traduit par un renchérissement des coûts du logement, pour les plus modestes. **La mise en place de la RLS conjuguée à l'augmentation de la TVA restreignent les capacités d'investissement tout en augmentant le coût des opérations.**

Ce document vous propose une mise en perspective des mesures qui ont touché tous les secteurs du logement ces derniers mois. Pour la compléter, vous retrouverez, les témoignages régionaux sur notre site Internet www.fnar-habitat.org.

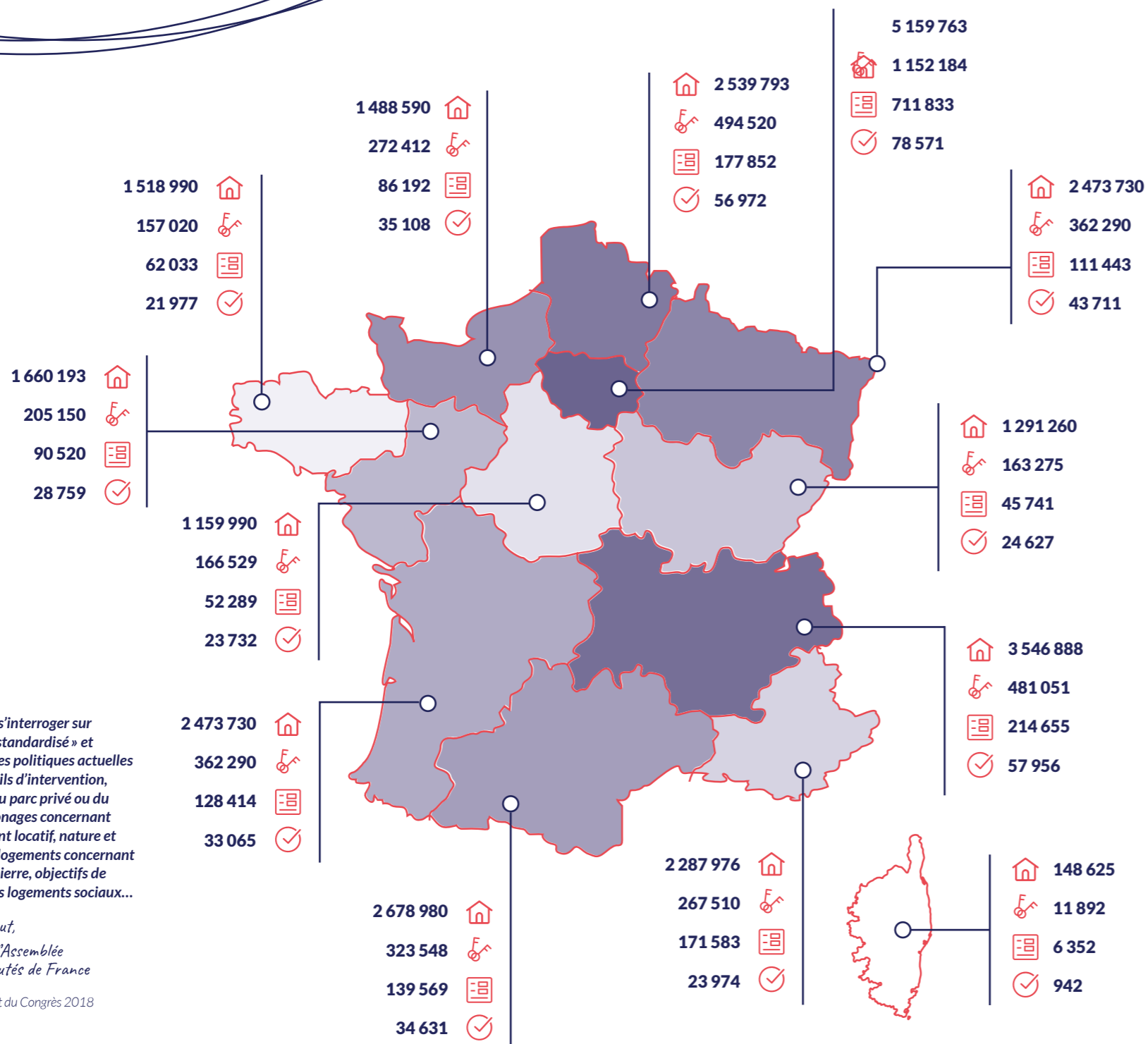
Si, dans nos territoires, le doute s'est installé sur notre capacité collective à accompagner leur développement durable et leur cohésion sociale, **les organismes restent mobilisés individuellement et collectivement** pour accompagner les initiatives en faveur du logement d'abord, du réinvestissement des cœurs de ville ou de la modernisation des politiques d'attribution...

Une proposition globale et audacieuse de construire un cadre de la politique du logement permettrait aux organismes de stabiliser et de renforcer leurs interventions pour que nos concitoyens, et notamment les plus modestes, se logent dans les meilleures conditions.

C'est parce qu'il existe un cadre national organisé et cohérent que des politiques locales peuvent se développer. **Et c'est parce que des acteurs locaux, sous l'autorité des collectivités, se mobilisent que la politique nationale atteint ses objectifs.**

*Denis RAMBAUD,
Président de la FNAR*

MARCHÉS IMMOBILIERS EN RÉGION



Source DEEF - USH 2018



Il convient de s'interroger sur le caractère « standardisé » et « uniforme » des politiques actuelles et de leurs outils d'intervention, qu'il s'agisse du parc privé ou du parc social : zonages concernant l'investissement locatif, nature et typologie des logements concernant les aides à la pierre, objectifs de production des logements sociaux...

Jean-Luc Rigaut,
Président de l'Assemblée
des Communautés de France

Extrait du rapport du Congrès 2018

La priorité est évidemment de produire beaucoup plus de logements « très sociaux » afin que les niveaux de loyer proposés soient réellement compatibles avec les ressources des demandeurs. [...] Les économies réalisées sur l'APL conjuguées à la quasi-disparition des aides à la pierre sont une menace pour l'investissement en faveur du logement social.

Louis Gallois,
Président de la Fédération
des acteurs de la solidarité

Extrait du rapport du Congrès 2018

Répartition des attributions par régions

🏠 Nombre de résidences principales (USH à partir des recensements INSEE 2010 et 2015)

🔑 Nombre de résidences principales occupées par des locataires HLM (USH à partir des recensements INSEE 2010 et 2015)

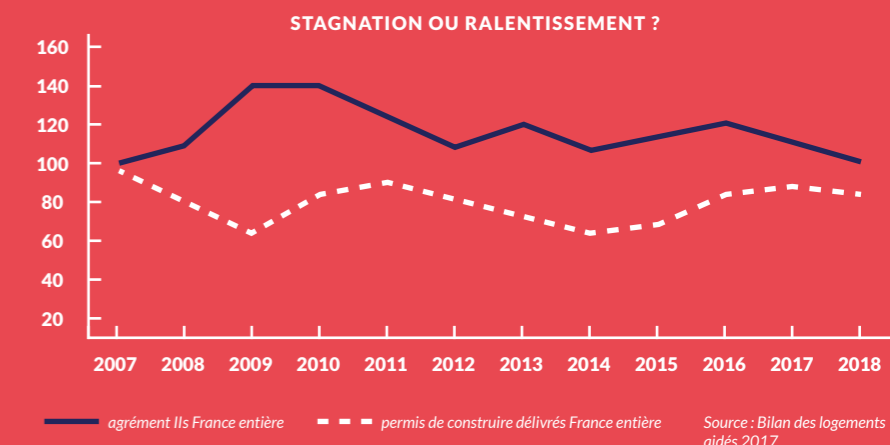
📄 Demandes en cours à fin décembre 2017, SNE

✅ Demandes satisfaites à fin décembre 2017, SNE

LA DYNAMIQUE IMMOBILIÈRE EN QUESTION

Quand, en 2008, la crise économique a brutalement frappé toutes les économies, les filières immobilières et du bâtiment ont été parmi les plus affectées. Alors même que la chute des permis de construire était particulièrement forte, l'accélération des agréments de logement sociaux apportait au secteur du BTP et à la promotion immobilière les commandes indispensables pour pouvoir passer cette étape difficile. Avec une dynamique significativement plus forte que l'ensemble de la construction de logement. **Les organismes de logement social démontraient à la fois leur capacité à mieux répondre aux besoins des plus modestes mais également à accompagner significativement le secteur économique du BTP.**

Depuis plus de 10 ans, nous assistons à une lente érosion de l'activité immobilière. **Le logement social, du fait des mesures prises et de l'insécurité financière qui en résulte peut-il encore être en mesure de jouer ce rôle contra cyclique pourtant indispensable à l'économie du pays ?**



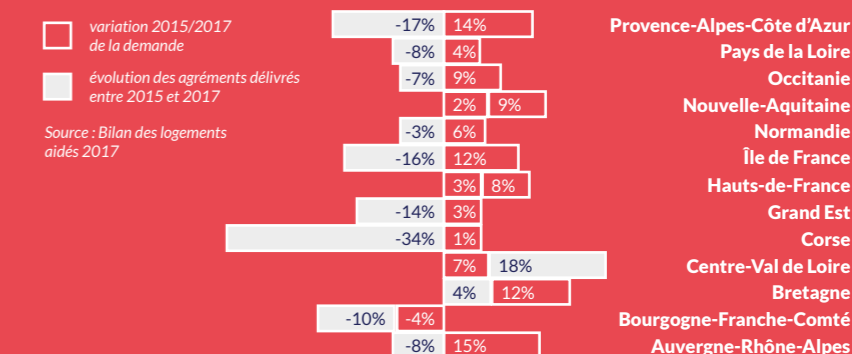
Source : Bilan des logements aidés 2017

UNE TENDANCE PLUS MARQUÉE DANS LES TERRITOIRES SOUS TENSION

4 Régions françaises, Ile-de-France, Auvergne-Rhône-Alpes, Occitanie et Provence-Alpes Côte d'Azur réalisent à elles seules 60% des agréments délivrés. **L'essentiel de la baisse des agréments entre 2016 et 2017 s'est concentré dans ces mêmes régions.** Dans le même temps 60% de la demande en logements y est exprimée. L'essentiel de la hausse des demandeurs (80% de la hausse en France métropolitaine) inscrits entre 2015 et 2017 y est également concentrée.

La mise en place de la RLS affaiblit durablement les capacités d'investissement des organismes dans les prochaines années (plus de 800 millions pour la seule année 2019). Elle va obliger les organismes à des arbitrages entre développement de l'offre nouvelle et réhabilitation. Elle se conjugue aux difficultés récurrentes d'accès à un foncier abordable. Ces réalités font peser un risque d'autant plus grand pour ces territoires que la pression de la demande de logement social y est en très forte progression depuis 2015.

UNE DEMANDE EN AUGMENTATION, UN DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE EN BAISSÉ



Source : Bilan des logements aidés 2017