

LES ETUDES DU

CIRIEC

France

Collection

Economie collective & territoires

**Thème 4 – Logement : les
dynamiques à l'œuvre**



Editions du CIRIEC-France

Études du CIRIEC-France

Collection économie collective et territoires

Thème 4 – Logement :

Les dynamiques à l'œuvre

Mai 2023

ECONOMIE COLLECTIVE ET TERRITOIRES

Préambule

Le monde traverse une période de profonde et rapide transformation qui s'avère encore plus aiguë sous l'effet des diverses transitions (économique, sociale, écologique). A l'horizon se profilent de nouveaux ordres mondiaux avec des approches et des conséquences bien différentes en réponse aux principaux problèmes du 21^{ème} siècle que sont la pauvreté, la détérioration de l'environnement, la transformation du travail et l'affaiblissement de la démocratie politique et économique. Face à ces enjeux, les modèles économiques tournés vers l'intérêt général et la satisfaction des besoins réels des individus, qu'ils relèvent de la sphère publique ou de l'économie sociale et solidaire, doivent servir de piliers à un nouveau développement socialement responsable et durable, et apporter des réponses satisfaisantes aux besoins essentiels des populations. S'inscrivant dans cette démarche, et conformément à sa vocation d'origine, le CIRIEC-France entend apporter sa contribution scientifique et pratique à la recherche des modèles économiques qui servent l'intérêt collectif, raison pour laquelle il s'est engagé dans une vaste étude sur le thème « économie collective et territoires ». Cette étude fera *in fine* l'objet d'un ouvrage élaboré à partir des constats de terrain effectués par des responsables d'organisations, des experts et des universitaires. Elle s'appuie sur des concepts prédéfinis :

Economie collective : l'ensemble des pratiques de production et de services ayant pour raison d'être la satisfaction des besoins fondamentaux (ou essentiels) des personnes. Sont englobées dans cette définition les activités fondées sur des missions de service public, les activités relevant de l'ESS, les activités menées dans le cadre des « communs » ou « biens communs ».

Territoires : la zone géographique de populations où se rencontrent des besoins sociaux et des moyens d'y répondre. Cette zone ne correspond pas nécessairement à une circonscription administrative. Elle est variable selon les secteurs : santé, éducation, mobilité... Ce peut être un quartier, une banlieue, un pays, un bassin de vie ou d'emploi dans lequel les parties prenantes dépendent d'un même ensemble de fonctions économiques ou de services. C'est le lieu de déploiement des stratégies, en liaison avec toutes les parties prenantes de pouvoir et d'échange qui contribuent à sa mise en œuvre.

L'étude est organisée en **thèmes sectoriels** : mobilité, santé, éducation, logement, eau et énergie, care, finances, travail - emploi et développement économique, ...et en thèmes transversaux : développement durable, bénévolat et volontariat, impact des entreprises publiques nationales et internationales, lien social et technologies. Mais pour chaque thème ont été mesurés les besoins exprimés et les réponses à apporter en les mettant en relation les uns avec les autres, dans une approche globale correspondant à la vie dans les territoires. La prise en compte des interactions entre ces thèmes peut être source de développement plus harmonieux et de réponses mieux construites.

Le présent dossier est consacré au thème du logement.

Alain ARNAUD
Président

Jean-Louis CABRESPINES
Délégué Général

SOMMAIRE

Introductionp. 1

Le logement – une part structurante des dynamiques territoriales

Carole Brunet - Jean-Louis Cabrespines - Jean-Philippe Poulnot - Quentin Vaissaire.....p. 3

Le logement entre aspirations et contraintes

Cécile Désaunay – Futuribles International.....p. 19

La mobilité résidentielle en France après la crise COVID. Des bousclements mais pas (encore) d'exode urbain.

Cécile Désaunay – Futuribles International.....p. 43

Quelles contributions des foncières solidaires à la production de logements de qualité et durablement abordables ?

Diane Pialucha et Garance Gonzales - Foncière Bellevillesp. 53

Les coopératives HLM (coop'HLM) au service du parcours résidentiel et de la mixité sociale sur tous les territoires

Marie-Noëlle Lienemannp. 61

Jeunes et logement en milieu rural : pour une démarche holistique

Jean-Louis Cabrespines.....p. 65

Le logement des agents publics : sortir d'une situation inacceptable.

Alain Dorison.....p. 69

Retour sur une expérimentation d'économie collective pour répondre au besoin fondamental de logement : Les Vill'âge Bleu[®] en Bourgogne

Lucie Gras – Michel Martin – Séverine Gagey.....p. 81

INTRODUCTION

L'accès au logement relève de la satisfaction d'un besoin essentiel pour les ménages, et de leur ancrage au cœur de la vie dans les territoires. La question du logement est ainsi étroitement liée aux enjeux de mobilité et de l'accessibilité à l'emploi, aux services éducatifs et de santé, aux ressources culturelles et plus largement de l'ensemble des aménités d'un territoire découlant de l'action des entreprises, de l'infrastructure de « care », des modalités de gestion de l'eau et des énergies, etc. Le logement connecte ces enjeux socioéconomiques collectifs aux enjeux individuels, à la fois en déterminant et en reflétant, la capacité des individus et des ménages à mener une « vie bonne » : en santé, avec des relations sociales, économiques, culturelles satisfaisantes, et dans un cadre de vie préservé autant que possible des pollutions et des risques liés au changement climatique. Pour autant, la pression foncière dans certains territoires et le phénomène de gentrification compromettent les principes d'accès au logement pour tous et à toutes les étapes de la vie.

Du fait de ces caractéristiques systémiques, la question du logement est au cœur des transitions écologiques, économiques, sociales, et des problématiques de fabrique de la ville, des villages, en tant qu'espaces de vie durables, c'est-à-dire viables, vivables, et équitables. La lecture de cet ouvrage est donc à articuler à celle d'autres volets traités dans le cadre de la collection du CIRIEC-France sur l'économie collective et les territoires (notamment les volets Mobilités, Energie, Emploi, ...)

Dans le premier texte, nous proposons un état des lieux des politiques de logement en France et dans d'autres pays, en mettant en avant les innovations institutionnelles portées par l'économie collective. Puis, la première contribution de Cécile DESAUNAY met en regard de cet aperçu des tendances longues et institutionnelles, une analyse plus prospective des évolutions récentes en matière d'accès et d'usages du logement, et des disparités importantes associées. Une seconde contribution, complémentaire, de Cécile DESAUNAY, examine ensuite le sujet du logement à partir des parcours résidentiels, surtout au regard des impacts directs et indirects liés à la crise sanitaire (COVID).

La question des publics particuliers et des difficultés qu'ils rencontrent est notre deuxième axe de travail, par un regard sur ce que souhaitent ces personnes et les contraintes qui sont les leurs, et sur la capacité des acteurs de l'ESS et de l'économie publique à proposer des réponses adaptées, socialement innovantes et contribuant au bien commun, à l'échelle des territoires. Dans un contexte de crise du logement, la contribution de Diane PIALUCHA et Garance GONZALES présente l'action de la foncière solidaire Bellevilles, et celle de Marie-Noëlle LIENEMANN illustre la dynamique et le rôle essentiel des coopératives HLM dans l'accession sociale au logement, très souvent en propriété, pour les foyers les plus modestes, gage par ailleurs de mixité sociale.

Ensuite, trois éclairages permettent d'illustrer comment des problématiques spécifiques à certaines populations sont abordées par l'économie collective et remises en lien avec les enjeux territoriaux et sociétaux. Jean-Louis CABRESPINES questionne l'accès au logement des jeunes en milieu rural, et le rôle important de cette population dans le développement économique et social des territoires. De même, les agents publics sont des acteurs essentiels de la vie des territoires, et à ce titre la contribution d'Alain DORISON constitue un plaidoyer pour faciliter leur accès au logement et assurer la continuité de leurs missions de service public. Enfin, Lucie GRAS, Michel MARTIN, et Séverine GAGEY présentent l'expérimentation « Les Vill'âge Bleu© » portée par la Mutualité Française en Bourgogne, pour permettre de nouvelles réponses en matière de logement adapté aux personnes âgées.

Chacune des contributions peut se lire isolément ; elles se veulent complémentaires dans une approche prenant en compte les personnes et le cadre de l'intervention des politiques publiques ou d'économie sociale.

LE LOGEMENT – UNE PART STRUCTURANTE DES DYNAMIQUES TERRITORIALES

Catherine Antonetti¹ - Carole Brunet² - Jean-Louis Cabrespines³ -
Jean-Philippe Poulnot⁴ - Quentin Vaissaire⁵

En guise de préambule

Au moment de terminer la rédaction de cet opus, la Première ministre vient de présenter lundi 5 juin 2023 la première étape de la stratégie du Gouvernement en matière de logement. L'annonce d'un ensemble de 19 mesures fait suite au lancement par Christophe Béchu, ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires, et Olivier Klein, ministre délégué à la Ville et au Logement, le 28 novembre 2022, du conseil national de la refondation (CNR) du logement, initié en septembre 2022 par le président de la République.

Dans ce cadre, les échanges devaient porter essentiellement sur l'accès à un logement abordable pour les Français, la création de nouveaux logements, l'amélioration de leur qualité, la prise en compte des enjeux de transition écologique, la mixité sociale, ou l'action contre le « sans-abrisme ». Cependant, les mesures annoncées ont reçu une grande partie des acteurs du secteur (collectivités, élus, acteurs du secteur social ou privé, acteurs du bâtiment) et ne semblent pas selon à la hauteur des enjeux pour apporter des réponses à la crise du logement, à la fois du fait de l'insuffisance des moyens alloués, mais aussi car les modalités de réflexion et des pistes d'action sont restées cantonnées à une vision en silo et centralisée de la question du logement, sans suffisamment prendre en comptes les acteurs locaux et les différents secteurs connexes à celui du logement (mobilité, santé, éducation, emploi, ...), maintenant une constante des politiques de logement en France.

Se loger en France : vivre dans son territoire

Le logement est au cœur de la vie des territoires et de leurs habitants, et revêt ainsi un caractère multidimensionnel et interdépendant avec tout ce qui fait le développement territorial. En effet, parler de logement, c'est prendre en compte la vie quotidienne et l'activité professionnelle des habitants, c'est devoir se préoccuper des différentes incidences de l'aménagement du territoire, c'est prévoir tout ce qui touche aux infrastructures de transport et à l'organisation des mobilités (notamment en matière d'accès à l'emploi et aux services scolaires), c'est réfléchir au commerce et à

¹ Catherine Antonetti – directrice de l'observatoire Affaires Publiques MACIF (Direction de l'engagement)

² Carole Brunet – enseignante-chercheuse en économie, Université Paris 8

³ Jean-Louis Cabrespines – délégué général du CIRIEC France

⁴ Jean-Philippe Poulnot – vice-président d'ESS Forum International et président de Matières et stratégie

⁵ Quentin Vaissaire – mastérand Economie sociale, solidaire et innovante, Université Paris 8

l'implantation des entreprises locales, c'est proposer une offre de services publics qui réponde aux besoins. Construire un habitat dans une zone oblige ainsi à réfléchir préalablement puis concomitamment à tout ce qui touche à la vie des personnes et de la cité, afin d'éviter de concevoir des projets immobiliers sans habitants, sur la seule base des incitations fiscales ou de volontés d'édiles.

Ainsi, au-delà de la "simple" question du logement se pose celle de la réingénierie de la cité, intégrant de nombreuses opérations de révision architecturale, environnementale et urbaines. Il convient donc de s'interroger sur la bonne maille d'une ville, d'un quartier, d'un îlot urbain qui puisse permettre homogénéité et vitalité, attractivité et authenticité, faire de cette maille, quelle qu'elle soit, un véritable organisme vivant, respirant et épanoui. De même, il convient d'associer les habitants aux diagnostics, décisions et projets de leur lieux de vie, en les considérant comme spécialistes de leur cadre de vie et quartier.

Il est donc également nécessaire d'inventer une gouvernance partagée avec l'ensemble des acteurs, qu'ils soient publics, ESS ou privés, associant à la fois tous les corps de métiers et la population (collectivités locales, entreprises, commerces, habitants, régies d'eau, d'électricité, constructeurs, bailleurs sociaux, gens de loi, universités, chercheurs ...) dans la réinvention du territoire nouveau.

L'entrée par l'économie collective territoriale nous semble à même de produire cette approche systémique, dans la mesure où l'articulation des regards des acteurs publics, de ceux des acteurs de l'ESS, et des initiatives citoyennes permettent précisément de prendre en compte le caractère multidimensionnel du logement et de proposer des dispositifs répondant aux enjeux des transitions contemporaines nécessaires. Notre travail va donc tenter de faire un état des lieux statistique et d'ordre légal des modes d'occupation du logement et des politiques publiques d'accompagnement, et de montrer à partir d'exemples concrets comment l'économie plurielle dans les territoires permet, par une collaboration de tous les acteurs (publics, privés lucratifs et privés non lucratifs, mais aussi citoyens engagés, collectifs, ...), de construire des politiques du logement croisant les différentes problématiques que le logement met en jeu.

Nous aborderons également la question du logement en France en la mettant en perspective avec ce qui se passe dans les pays voisins, voire plus lointains, aussi bien en termes d'habitudes, de répartition entre locataires et propriétaires, que de conditions de logement, de cherté, le soutien au logement apporté par les États, tout comme la taille du secteur locatif social. Au-delà de ces critères quantitatifs, il convient également d'examiner les solutions et innovations mises en œuvre par-delà nos frontières et, bien entendu, en France.

1. Les modes d'occupation du logement dans le monde et en France : quelques repères

Dans la France de 2020, près de 62 % de la population est propriétaire de son logement, étant précisé que l'on parle ici du logement principal. La « France des propriétaires » dont on parle si souvent occupe toutefois une place intermédiaire par rapport à ses voisins de l'Union Européenne, et aux autres pays de l'OCDE⁶. Elle se place ainsi en 23^{ème} position sur les 38 pays étudiés par l'OCDE.

En effet, si les pays de l'ex-bloc soviétique tiennent le haut du tableau en matière de part de ménages propriétaires avec des taux impressionnants de propriété (95,6 % en Roumanie, 89,3 % en Croatie ...), des pays du sud de l'Europe font également plus que la France (citons l'Italie, la Grèce, l'Espagne, Malte, Chypre, le Portugal ...), alors qu'à contrario, des pays au PIB par habitant important présentent des taux de propriété inférieurs (la Suisse, avec un taux de propriétaires de 37,2 %, ou l'Allemagne avec un taux de propriétaires de 44 %).

Évidemment, derrière ce classement se cachent de profondes disparités sur la façon dont chacun des pays appréhende la question du logement et de la propriété.

Il y a lieu, ainsi, de prendre en compte :

- La distribution des statuts des occupants de logements (part de propriétaires n'ayant pas de crédit ou d'hypothèque, part ayant des crédits et hypothèques, part de locations au prix du marché, part de locations à prix réduit ou subventionnées) ;
- Les conditions de logement (taux de suroccupation parmi les personnes à faibles revenus, surcharge du coût du logement chez les locataires à faibles revenus pour des loyers privés, coût du logement dans le budget global des propriétaires à faibles revenus, avec prêts / hypothèque) ;
- Les dépenses en allocations logements, en % du PIB ;
- La part du parc locatif de logement social.

En fonction de ces différents critères, si la France est 23^{ème} en termes de taux de propriété, elle se situe en 19^{ème} position sur la question des conditions de logement, mais en 5^{ème} position en matière de dépenses d'allocation logement et également en 5^{ème} position en matière de part du parc locatif de logement social. Selon les données de 2020, la France dispose ainsi d'un parc locatif social représentant 14% des logements, et dépense 0,69 % de son PIB en allocations logement (soit près de 20 millions d'euros par an).

Quelles sont alors les différentes configurations institutionnelles du marché du logement permettant au plus grand nombre de pouvoir se loger à des coûts abordables, dans des logements décents, rénovés, adaptés aux défis d'une urbanisation à repenser dans le contexte de la transition écologique et énergétique, d'une population vieillissante, de contraintes de coûts (dans le contexte pré-pandémique, un logement à Paris coûtait 10 fois plus cher qu'un logement en Creuse), et de revenus, et quelle peut être le rôle des

⁶ Etude menée par l'OCDE « le logement abordable » 2008 – 2020
<https://www.compareyourcountry.org/housing/fr/3/all/default>

acteurs de l'économie sociale et solidaire pour penser et mettre en œuvre le logement de demain ?

2. Le parc de logements en France

Le parc résidentiel en France est de 36 à 37 millions de logements, pour une population de 67,4 millions, dont environ 30 millions de résidences principales, répartis en 25 millions de logements privés, et 5 millions de logements sociaux. Pour ce qui est des résidences principales privées, elles sont occupées par 18 millions de propriétaires, et 7 millions de locataires⁷.

Un secteur en tension

Pour autant, 14,6 millions de personnes seraient fragilisées par la crise du logement et 4 millions de personnes seraient mal ou non logées⁸ : 1,07 millions ne disposent pas d'un vrai logement personnel, plus de 2 millions habitent dans des logements sans confort (pas d'eau courante, toilettes communes sur le palier, moyen de chauffage très dégradé...), 300 000 personnes sont sans domicile, les hébergements d'urgence sont engorgés. Ainsi 4 000 personnes ayant appelé le 115 début décembre 2021, n'ont pas pu être hébergées faute de places, le nombre des expulsions augmente, passant de 8200 en 2020 à 12 000 en 2021. En outre, 12 millions de personnes vivent dans la précarité énergétique. Enfin, la demande de logements sociaux est deux fois plus importante que l'offre, et le nombre de mises en chantier est passé de 437 000 logements en 2017 à 350 000 en 2020.

Un secteur en transition ?

Par ailleurs, et selon un sondage Ipsos⁹, les propriétaires occupants ont plus de 45 ans dans 75% des cas (55 ans en moyenne) et hébergent, dans 80 % des cas, au moins 2 personnes ou plus. De plus, 75 % de ces logements ont plus de 20 ans et sont donc susceptibles de nécessiter des améliorations, des mises à niveaux et des travaux d'adaptation.

Ces travaux d'entretien et de rénovation représentent une activité économique de 62 milliards d'euros hors taxes, répartie entre des prestations effectuées par des professionnels du bâtiment (51 milliards d'euros) et de l'auto-rénovation (11 milliards d'euros). Évidemment tous ces travaux n'ont pas la même destination puisque 18 % concernent des réparations et du maintien de l'existant (nommés « les incontournables » dans l'enquête), 36 % ont trait à l'amélioration et au confort (« le bien être au quotidien »), 39 % sont destinés à l'embellissement et la décoration (« beauté et plaisir chez soi ») et 7% à l'agrandissement et au réaménagement (« habitat rénové et projet de vie »).

⁷ Enquête d'opinion CAH – Qualitel réalisée par Ipsos auprès de 3 000 propriétaires occupants, 2020.

⁸ 27^{ème} Rapport 2022 de la Fondation Abbé Pierre.

⁹ Enquête d'opinion CAH – Qualitel réalisée par Ipsos auprès de 3 000 propriétaires occupants, 2020.

3. Les premiers impacts et conséquences du confinement COVID sur les modes de vie et la mobilité

Les premiers éléments visibles des périodes initiales de confinement ne sont pas neutres du point de vue de la question du logement, comme l'ont relevé le forum Vies mobiles d'avril 2020 et l'étude menée en mai 2021 par l'OBServatoire SOciété & COnsommation¹⁰.

Durant cette période, 2,6 millions de personnes ont déménagé, pour changer d'air, et d'aire, voire d'ère. Les principales raisons de ces déménagements ont été une envie de se mettre au vert (jardin, parcs et forêts...) dans de nouvelles régions ou de nouveaux territoires jugés moins hostiles que la grande ville, aux climats plus cléments et aux infrastructures de communication numérique efficaces, proches des transports et de lieux favorisant la détente et le lâcher prise (mer montagne, campagne ...). En une phrase : ailleurs, plus grand et plus calme.

726 000 personnes ont acquis une résidence secondaire, un chiffre particulièrement significatif, car en moyenne depuis 2008, ce sont plutôt 50.000 transactions par an qui sont observées. Ce chiffre témoigne de la volonté de changement d'air régulier et de repli vers des lieux plus cléments, au climat plus doux.

Les français, particulièrement les tranches d'âges de 18 à 44 ans et ceux qui habitent en studio jusqu'au 3 pièces, ont par ailleurs profité des périodes de confinement pour se poser et réfléchir¹¹...et semblent sérier les activités du quotidien de manière très différentes : ils aspirent désormais à ralentir, à lâcher prise, ils veulent prendre plus de temps pour eux et leurs proches, passer moins de temps dans les transports et vivre dans une plus grande proximité, consacrer plus de temps à s'occuper de la gestion de la maison et du ménage, de la préparation de repas et du bricolage. 18% des actifs remettent en cause leur choix professionnels. Ils souhaitent privilégier des emplois avec télétravail... et encore plus qu'avant des emplois porteurs de sens et « d'utilité ».

4. Explorer de nouvelles façons de se loger et de financer le logement

Face à un double phénomène de renchérissement du coût de production / acquisition de logement et à une baisse de pouvoir d'achat, et surtout face à des mutations de la structure familiale (éclatement et recompositions multiples) et à de nouvelles aspirations en matière d'habitat, de travail et de modes de consommation, il est nécessaire, d'inventer, d'expérimenter, puis de développer de nouvelles formes de logement et façons de se loger.

L'économie publique et l'économie sociale et solidaire disposent de fait d'un champ exploratoire vaste, en réinventant de nouvelles formes de propriété, en s'interrogeant sur l'usage que l'on peut faire de logements collectifs, en hybridant des générations différentes, des populations différentes, en inventant de nouvelles forme de financement,

¹⁰ OBSOCO : Etude « Nouvelles vies françaises » de mai 2021.

¹¹ OBSOCO : Étude issue du Forum « Vies Mobiles » : Confinement, mobilité et modes de vie d'Avril 2020.

en utilisant les leviers juridiques et fiscaux, en s'interrogeant sur l'essence même d'un logement (bâti / non bâti), en intégrant l'utilisation de terrains non agricoles appartenant aux collectivités pour faire face à des demandes émises par des populations fragiles, etc.

Ainsi, En France, les innovations institutionnelles en matière d'accès au logement connaissent un renouveau depuis une dizaine d'années et la promulgation de la loi ALUR en 2014 (Accès pour un Logement et un Urbanisme Rénové) qui, selon le Ministère de la Cohésion des Territoires, a pour objectif de réguler les marchés immobiliers et lutter contre les pratiques abusives, de favoriser l'accès au logement tout en protégeant les populations les plus vulnérables et de développer l'innovation et la transparence.

C'est à travers cet avant-dernier objectif de "développer l'innovation" qu'est créé un cadre juridique pour les habitats participatifs et coopératifs définis comme "une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis".

Ces solutions innovantes sont trois outils qui prennent trois formes juridiques distinctes : les coopératives habitantes, les sociétés d'attribution et d'autopromotion et les Organismes Fonciers Solidaires (OFS). A travers la mise en place de ces outils, la loi ALUR cherche à proposer des solutions contre la spéculation immobilière et foncière et à ramener les classes moyennes dans les centres villes de zones tendues en proposant un accès à la propriété moins coûteux. Le but étant de faciliter l'accession sociale des classes moyennes, notamment en dissociant le foncier du bâti. Le foncier est loué, ce qui retire une partie assez importante (et de plus en plus importante) du prix final. Les coopératives habitantes et les sociétés d'attribution et d'autopromotion cherchent de leurs côtés à soutenir la création d'habitat participatif à travers une forme juridique adaptée pour les projets d'habitats partagés et participatifs. On parle alors de "troisième voie du logement" pour désigner ces nouvelles manières d'accéder à l'habitat en opposition aux logements sociaux et à la promotion privée.

Grâce à la création d'un cadre législatif, l'État Français souhaite rattraper son retard sur d'autres pays européens pour développer des solutions civiles innovantes pour l'accès au logement. C'est un enjeu d'autant plus important au regard des difficultés de l'État Français à réguler le marché du foncier et de l'immobilier.

Ces formes juridiques renouvelées nous questionnent également sur d'autres sujets sociétaux. Pour commencer, les groupes d'habitants porteurs de ce projet ont, la majorité du temps, un discours critique à l'égard des normes environnementales, urbaines et sociétales actuelles et se positionnent dans un cadre de transition écologique, économique et sociale. Que ce soit à travers l'utilisation de matériaux locaux et des constructions plus écologiques et moins énergivores, pour favoriser l'adéquation du logement à la demande ou encore lutter contre l'individualisation et la standardisation des logements et le manque de lien social il n'est pas rare d'observer un discours militant de la part de ces groupes. La mise en commun d'espaces et de services partagés est aussi une forme de revendication sociétale pour une société plus collective et solidaire et non pas

simplement l'illustration d'une volonté de réduire les coûts globaux des charges d'un logement. Il est intéressant de constater les prises de paroles des gros constructeurs d'aujourd'hui comme Vinci ou Nexity et des coopératives d'HLM qui portent un intérêt à la construction d'espaces partagés dans la construction de nouveaux logements pour promouvoir les liens sociaux entre les habitants.

Ensuite, la logique des sociétés d'attribution et d'autopromotion et des coopératives d'habitantes est avant tout bottom-up. Ces projets sont impulsés par des citoyens et citoyennes et ils promeuvent des interactions jusqu'alors inexistantes entre les experts, les collectivités, d'autres acteurs publics, et les futurs habitants. Un dialogue, notamment sur l'adéquation des logements aux futurs habitants, pourrait naître des exemples coopératifs. Plus largement, ce dialogue pourrait également porter sur l'aménagement urbain et son renouvellement en incluant directement les citoyens et habitants dans les projets comme le préconise l'agence de la transition écologique (ADEME) dans son livre méthodologique sur la participation citoyenne dans les projets urbains.

Enfin, ces nouvelles formes d'habitation représentent un décalage dans notre vision de la propriété privée avec le principe de propriété d'usage que l'on retrouve dans les coopératives habitantes. La propriété d'usage se distingue de la propriété privée, notamment sur l'usufruit du bien. Ainsi le propriétaire du droit d'usage ne peut pas vendre son droit par exemple puisque celui-ci est donné par la structure délivrant ce droit dont le propriétaire fait partie. Dès lors, dans une coopérative habitante, on ne revend pas son bien, on récupère seulement ses parts sociales. De là même manière, le propriétaire du droit d'usage ne peut pas, techniquement et juridiquement, louer son droit d'usage pour la gestion collective du bâtiment. En phase avec les principes mis en avant par Elinor Ostrom¹², l'usage d'un bien commun doit inclure obligatoirement une gestion collective nourrie par les délibérations des intéressés.

5. Etat des lieux des dispositifs et innovations en France

5.1. Les coopératives habitantes et les sociétés d'attribution et d'autopromotion

Entrés en vigueur avec la loi ALUR de 2014, ces deux types de formes juridiques prennent leurs sources dans des formes juridiques antérieures. Les coopératives d'habitation commencent notamment avec les premiers HBM (aujourd'hui HLM) à Saint-Denis en 1894. Les sociétés d'attribution et d'autopromotion sont des ancêtres du mouvement du Castor pendant l'entre-deux guerres. On retrouve aussi beaucoup de coopératives habitantes pendant la période de reconstruction dans l'après-guerre et pendant l'apogée des grands ensembles. Il existait alors aussi des contrats alternatifs offrant une troisième voie au logement. A titre d'illustration pour l'accès à la propriété pour les ménages les plus modestes, il existait un contrat de location-attribution. Concrètement, en échange de l'entrée au capital dans la coopérative par le locataire à hauteur du prix de revient du logement et d'un loyer mensuel couvrant les charges et les intérêts d'emprunt celui-ci

¹² Ostrom, E., & Baechler, L. (2010). Gouvernance des biens communs. *Bruxelles: De Boeck*, 54, 62.

disposait d'un droit de jouissance pour un logement mais surtout de la pleine propriété du logement à la fin du remboursement.

De même que pour le contrat de location-attribution, la location coopérative demande que le locataire paye les charges liées à l'immeuble et les intérêts d'emprunt pour la construction. En échange les loyers diminuent si les charges diminuent parallèlement, de même que les intérêts d'emprunt qui disparaissent lors du paiement complet de celles-ci. Cette dernière méthode est aussi intéressante du fait de la participation directe des habitants vu qu'il demande une part d'implication de la part des coopérateurs dans les décisions et la gestion du bâtiment.

5.1.1. Les coopératives habitantes :

Les membres de la coopérative d'habitants sont locataires car la propriété appartient à la coopérative. Des redevances sont versées essentiellement pour rembourser les prêts contractés par la coopérative. Les valeurs principales des coopératives d'habitants sont des valeurs démocratiques, la propriété collective et la déconnexion avec le marché. Valeurs démocratiques car comme dans l'ESS et les autres types de coopératives, les habitants sont avant tout des membres de celle-ci. Ainsi, on retrouve un fonctionnement démocratique d'une personne = une voix. On retrouve aussi la double qualité qui existe dans d'autres coopératives, les membres sont associés-bénéficiaires. Déconnexion avec le marché car comme toutes les coopératives, c'est une structure à but non lucratif. Mais aussi grâce à la mutualisation d'espaces communs ou encore de moyens et l'implication des coopérateurs permet de faire baisser le prix du loyer. Enfin, propriété collective car en plus des espaces communs, c'est la construction, l'entretien et l'utilisation de la propriété qui peuvent ou sont décidés collectivement et démocratiquement.

Le fonctionnement est, la majorité du temps, plus vertueux, en terme environnemental notamment, ces groupes porteurs de projet préférant assez souvent des matériaux plus sobres écologiquement lors de la construction. La volonté de beaucoup de ces groupes citoyens est d'avoir un logement plus durable. Non pas seulement par volonté écologique mais aussi par anticipation des situations futurs (ex : peindre son toit en blanc pour rafraîchir l'endroit pendant les périodes de grandes chaleurs) ou par volonté économique sur le long terme (ex : les matériaux d'isolation sont plus chers mais réduisent le besoin en gaz et sont donc rentables à long terme).

Il répond aussi directement à la problématique de l'inadéquation des logements pour les habitants, puisque ces derniers peuvent revêtir une casquette de maître d'ouvrage et décider, eux-mêmes, de l'élaboration de leur logement. En plus d'être plus accessible financièrement du fait du partage des espaces ou encore de l'implication des résidents, il répond aussi aux prérogatives de mixité et de lien social.

En mettant l'usager et/ou le futur usager en tant que parties prenantes principales de la conception à l'entretien de son logement, le coopérateur est plus qu'un simple locataire de son logement, il est partie prenante de par son droit d'usage. Il est en revanche moins qu'un propriétaire, vu qu'il ne peut profiter pleinement de son abus car le propriétaire du logement est la coopérative.

5.1.2. La société d'attribution et d'autopromotion :

La société d'attribution et d'autopromotion est relativement similaire à la coopérative d'habitants, si ce n'est qu'à la fin de la construction la société peut choisir de disparaître en rendant ses membres propriétaires individuellement. Une autre différence aussi réside dans le financement. Là où la coopérative est la structure qui va formuler les prêts pour la construction par exemple, ici le financement est individuel et peut donc être plus compliqué.

5.2. *La distinction propriété foncière / propriété des murs :*

5.2.1. Dans la loi ALUR

Un des outils de la Loi ALUR de 2014 est un outil propre à la dissociation entre la propriété foncière et la propriété des murs. Grâce aux organismes fonciers solidaires (OFS) des organismes HLM, des établissements publics fonciers, des fondations, des fonds de dotation ou encore des associations peuvent acquérir du foncier dans l'optique de proposer des baux réels solidaires (BRS). Les BRS sont des baux emphytéotiques, ainsi le preneur devient propriétaire du bâti et l'OFS reste propriétaire du foncier sur la base d'un bail long (18 à 99 ans) en échange d'une redevance modique liée à la gestion du terrain.

Les preneurs peuvent être des ménages qui deviennent alors propriétaires de leur logement en tant que résidence principale. A noter que les conditions d'accès des ménages sont conditionnelles à un certain niveau de ressources. Les autres types de preneurs sont les acteurs qui proposent de la construction/réhabilitation dans l'objectif de louer ou vendre. Encore ici, les conditions sont encadrées que ce soit pour les futurs acquéreurs du bien ou locataires.

Le BRS permet de réduire les coûts immobiliers, puisque son principe est qu'il dissocie le foncier du bâti. Cela réduit donc drastiquement les coûts notamment en zone tendue où le foncier manque cruellement et devient donc très cher. Ce bail long supprime l'effet de compte à rebours (Comby, 1999) de la part des acteurs de la construction et cela revient à diminuer fortement le lien de causalité entre le foncier et l'immobilier. En plus de réduire les prix de construction de l'immobilier et d'agir contre les logiques spéculatives foncières, l'OFS souhaite aussi ramener les classes moyennes dans les zones tendues en proposant un accès à la propriété moins coûteux.

5.2.2. La vente de logement par la mairie de Paris :

La mairie va construire des logements neufs qui seront vendus à un prix largement inférieur que le prix du marché Parisien. Pour proposer un prix aussi bas (3 500€/m² contre 10 000€/m² normalement) la mairie de Paris propose de vendre seulement le bâti et non le foncier, ce qui permettrait donc une baisse de 6 500€/m². Le prix de 6 500€/m² serait donc le prix du foncier, la mairie propose alors un BRS sur 99 ans aux propriétaires en échange d'une redevance douce de 2€/m² par mois (contre 162,5€/m² par an dans le cas d'un terrain dont la valeur est de 6 500€/m²). L'exemple de la mairie est le cas d'un logement de 80m², ce qui produit une aide annuelle frontale de la part de la mairie de près de 11 080€. Soit 405 000€ pour l'intégralité du bail de 99 ans.

5.3. *L'Usufruit Locatif Social (ULS)*

Faisant l'objet d'une note technique du 22 octobre 2019 du ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales ainsi que des articles L. 253-1 à L. 253 - 8 et R. 253-1 et R. 253-2 du Code de la Construction de de l'habitation (CCH), l'Usufruit Locatif Social (ULS) consiste à scinder en deux la propriété entre un investisseur (Particulier ou bailleur de fonds publics ou de l'ESS) et un opérateur du logement, bailleur social.

Dans les faits, il s'agit donc de proposer à un investisseur d'acquérir la nue-propriété d'un bien immobilier pour 65 à 60 % de sa valeur, alors que l'usufruit temporaire est acquis par un bailleur social pour le reliquat soit de 35 à 40 % de la valeur, dans le cadre d'un contrat préalablement défini (En général entre 15 et 20 ans).

Le bailleur social professionnel assure la gestion locative et prend en charge l'entretien du bien, les travaux et les taxes (Article 605 et 606 du CCI). Au terme de l'usufruit temporaire, l'investisseur devient automatiquement plein propriétaire de son bien, sans frais ni formalité, et pourra prendre la décision de le louer, l'occuper ou le vendre.

Le dispositif de l'ULS, assez peu connu et utilisé, présente de nombreux avantages en termes de sécurité et de valorisation, et pourrait permettre de mettre sur le marché des logements à loyers abordables compte tenu de sa construction technique et de ses avantages fiscaux.

En effet, pour ce qui est de l'investisseur, la décote sur le prix d'acquisition du bien correspondant à l'usufruit rend l'investissement beaucoup plus abordable sur un temps long et est assimilé à un placement immobilier serein sans contrainte de gestion : aucune dépense imprévue ni aucun risque locatif, et encore plus intéressant si le bien est acheté à crédit (déduction des intérêts d'emprunt des revenus fonciers). De fait, la valorisation du bien est mécanique compte tenu de la récupération automatique de l'usufruit au terme de son démembrement.

Du point de vue de la fiscalité, l'ULS est neutre, puisqu'il ne génère ni revenus supplémentaires, ni prélèvements sociaux et taxe foncière, et se révèle avantageux dans le cadre des successions, donations, puisque seule la part correspondant à la nue-propriété rentre dans l'assiette taxable.

Enfin, cet investissement demeure « liquide », puisque l'investisseur peut revendre la nue-propriété à tout moment, y compris avant la fin de la période de remembrement, tout en conservant les avantages fiscaux et financiers. L'investisseur peut être un particulier, un bailleur social, une collectivité locale ou un professionnel du patrimoine...

Ce dispositif laisse entrevoir de nouveaux horizons pour les structures de l'économie publique et de l'économie sociale solidaire, en tant que bailleurs sociaux pour proposer des loyers à moindres coûts, puisque calculés sur la base du coût de l'usufruit (soit 35 à 40 % de la valeur du bien), tout comme en tant qu'investisseurs.

5.4. **La Tiny house**

La « tiny house » (petite maison) est une réalisation qui nous vient des Etats Unis, et fut une solution pour répondre aux logements dévastés par l'ouragan Katrina en 2005. Une américaine, Marianne Cusato, une jeune designer, éducatrice et auteure d'ouvrages, invente un logement de 29 m² - la Katrina house - conforme aux exigences de la « Federal Emergency Management Agency ». L'idée était de permettre de loger des personnes dont les logements avaient été sinistrés par l'ouragan, mais très vite, la « Tiny House » a été utilisée pour bien d'autres usages, en particulier des logements dans des resorts, ou une pièce à vivre en plus pour accueillir des amis, un bureau, un atelier, etc.

Fortement réglementée par la loi ALUR et la loi Duflot II, (qui en définit l'usage, l'installation, les tailles, poids, zones et durées de stationnement, etc), la Tiny House est aujourd'hui reconnue en tant que modèle de logement alternatif au même titre que les yourtes et les roulottes.

Avec un prix moyen de 45 000 € et une surface moyenne de 30 m², il existe en France à ce jour une petite trentaine de fabricants de Tiny Houses, disséminés sur le territoire. Ces Tiny Houses peuvent répondre aux besoins de jeunes couples, foyers monoparentaux, hébergement d'urgence, hébergement de réfugiés politiques (une opération de ce type est portée par la fondation Macif en 2022). Il faudrait simplifier certains aspects de la législation, et enlever certaines contraintes pour pouvoir développer ces Tiny Houses en faveur de publics cibles spécifiques.

6. **Ailleurs, en Europe, ce que font certains voisins**

6.1. **Danemark**

Au Danemark, les andelsbolig (littéralement coopérative d'habitation) sont assez bien représentées. Elles représentent près de 7.4% des logements sur le marché, principalement situé à Copenhague.

Leur fonctionnement est très proche des coopératives d'habitation telle qu'en France. De la même manière, les personnes achètent des parts sociales de la coopérative, ce qui leur donne un droit d'usage et un accès aux parts partagées, et payent des redevances pour les remboursements de prêts de la coopérative et pour les charges du bâtiment par exemple. Les personnes ne sont donc pas propriétaires du bâtiment, c'est bien la coopérative qui l'est.

Les décisions sur la gestion générale de l'immeuble sont faites de manière démocratique comme pour les coopératives d'habitations en France. Une particularité en revanche du modèle Danois est que si la gestion de la coopérative et du bâtiment est la responsabilité des personnes en son sein, il existe des régulations au niveau nationale que l'on appelle les Andelsboligloven (les lois des coopératives d'habitations) qui régule la formation des coopératives, l'achat et la vente d'appartements ou encore le prix des parts d'une part de la structure. Notamment et surtout des régulations sur le prix maximum des parts et les critères pour l'évaluation du prix des parts.

Le modèle s'est largement développé grâce aux aides du gouvernement pour la construction des habitats à but non lucratif liés aux lois sur les logements sociaux. Ainsi, il était possible pour les futures coopératives d'habitations d'emprunter à hauteur de 80% du projet des fonds gouvernementaux. Autre particularité Danoise, qui a rendu possible le développement des coopératives est une loi appelée TOR ejendomme. Concrètement cette loi oblige les propriétaires privés à d'abord proposer à ses locataires de former une coopérative d'habitation et de reprendre l'habitation sous réserve de certaines conditions avant de vendre le bien. Il est nécessaire qu'au moins 50% des locataires acceptent et qu'ils fournissent un dépôt minimum égal à 20% de la valeur totale du bien. Cette mesure est responsable de la création de beaucoup de coopérative d'habitation actuelle à Copenhague.

Il est difficile de parler du modèle Danois sans évoquer son système de logement social. Comme en France, les logements sociaux danois sont avant tout là pour permettre à tous les ménages d'accéder à un logement abordable. A ceci près que le modèle danois n'est pas de logements sociaux mais dont le terme précis serait de logements sans but lucratif. Il se rapproche beaucoup des coopératives d'habitations dans son fonctionnement. Le loyer couvre seulement les frais d'exploitations et d'entretien, les dépenses d'investissements, les impôts et les taxes. Mais surtout il est fondé sur le principe de démocratie des locataires. C'est le droit légal Danois d'autodétermination sur son logement. Les résidents ont obligatoirement la majorité dans le conseil d'administration du logement de l'organisme qui gère celui-ci. Ce type de logement sans but lucratif représente près de 20% des logements au Danemark.

6.2. **Suède**

La Suède est le pays qui compte le plus de coopératives d'habitations en Europe, ces dernières représentent 20% des logements du pays. Les coopératives d'habitants en Suède sont principalement gérées par deux grandes structures coopératives nationales que sont la HSB et Riksbyggen. Le mode de fonctionnement de ces structures est à trois niveaux avec une fédération nationale, des fédérations régionales et les coopératives de locataires propriétaires. Tout comme en France on retrouve le fonctionnement classique de la coopérative d'habitant c'est à dire que les locataires propriétaires disposent de parts sociales dans la coopérative qui leur donne un droit de jouissance d'un logement, la gestion du logement est faite par les résidents sur une base démocratique et il existe des contributions mensuelles pour le remboursement des prêts de la coopérative et des charges de l'immeuble. On retrouve en revanche une certaine flexibilité sur l'utilisation des parts sociales des coopératives puisque celles-ci peuvent être vendues, données ou encore léguées. La seule limite au transfert étant que l'association doit approuver le nouveau membre. De plus, les locataires-propriétaires peuvent sous-louer leur logement avec l'approbation de la coopérative.

De par la situation des coopératives nationales qui sont reconnues d'intérêt national au vu de leurs efforts sur la construction de logements en Suède et de leurs poids dans le marché du logement, celles-ci s'accordent des ambitions particulières qui se retrouvent dans leur fonctionnement. Ainsi la HSB, principale coopérative d'habitation en Suède qui a été créée en 1923 est plus qu'une simple coopérative habitante comme Habicoop en

France par exemple. La coopérative a soif d'autonomie est s'est donc dotée de ses propres usines, centrales d'achats ou encore service d'urbanisme pour la construction de ses bâtiments. Elle a donc internalisé non seulement ses propres moyens de production pour la construction mais aussi de financement avec la création d'une banque d'épargne pour ses membres. Ainsi, elle peut sécuriser ses membres et leurs projets en rachetant les appartements non vendus par exemple ou encore proposer des financements pour ses membres voulant accéder à un logement au sein des différentes coopératives régionales.

Le prix des parts sociales est plutôt libre et indexé sur une valeur de marché depuis la levée des contrôles sur ses prix en 1968. Du fait de la levée des contrôles sur les prix et de la libéralisation du marché du crédit dans les années 1970, et que les Suédois peuvent emprunter sur des temporalités potentiellement quasiment infinies (ce qui n'est plus possible depuis 2016, la loi obligeant les remboursements de crédit à ne pas dépasser 105 ans. A titre de référence, en 2013 la durée moyenne d'un crédit immobilier était de 140 ans), le prix des parts sociales a augmenté de 180% entre 1983 et 1990.

Finalement se loger en coopérative d'habitation en Suède n'est pas sensiblement moins cher que se loger dans le privé, vu que les prix sont indexés sur le marché comme pour tous. En revanche, le marché de la location privé qui s'est incliné largement face aux autres modalités de logement dans les années 1960 est un des moins cher d'Europe. La majorité des prix dans le parc locatif privé sont fixés dans le cadre de négociations entre les propriétaires-bailleurs, les locataires et les compagnies municipales qui sont représentés sous formes d'associations. Le loyer négocié entre les compagnies municipales sans but lucratif et les locataires se fait sur une valeur d'utilisation et sert alors de référence aux prix des loyers dans une localité. Donc le montant des loyers privés ne dépasse pas souvent celui d'un logement public et permet une régulation efficace du marché privé. Malheureusement cette régulation des loyers a limité grandement la construction du parc locatif privé en Suède, du fait de la non rentabilité particulière que représente alors ces opérations. Les listes d'attentes pour accéder à des logements sociaux et coopératifs sont trop longues et ne permettent pas de répondre convenablement à la demande, pour cela le gouvernement suédois tente de privatiser de plus en plus son marché immobilier.

6.3. **Allemagne - Miesthauser Syndikat**

Depuis la ville de Fribourg et des expériences sur l'habitat participatif est né le Mietshauser Syndikat en Allemagne qui est un cas particulièrement intéressant. Lors de sa création en 1989, ce mouvement se décrit comme une "structure associative de soutien à l'habitat collectif autogéré". Cette structure associative intègre les projets candidats sous conditions de critères (autogestion, non lucrativité, conditions de financement, etc..). Si les projets sont acceptés, ils reçoivent de l'aide des précédents projets à travers un partage d'expériences et d'expertises. Mais aussi un soutien financier des précédents projets intégrés à la structure dont les remboursements sont terminés par exemple. On a donc un système de solidarité avec les projets les plus anciens qui dégagent un surplus financier en gardant un système de loyer pour accompagner les nouveaux projets, que ce soit pour l'acquisition d'un terrain ou la négociation de prêts bancaires par exemple.

Pour éviter les tentatives de vente des projets après avoir reçu le soutien financier du Mietshauser Syndikat ce dernier, en échange de son soutien, demande obligatoirement que le titre de propriété revienne à une SARL qui est constituée du Syndikat et des habitants réunis sous forme de conseil. Ainsi, le Syndikat a un droit de veto sur la vente des projets et un accord est obligatoire pour limiter les abus de privatisation rapide et de spéculation immobilière. Le rôle de ce droit de veto est simplement d'éviter les abus de reventes et est très limité, il n'a aucun droit dans les questions de gestion régulières.

POUR ALLER PLUS LOIN

Il apparaît que la question du logement ne peut être prise en compte que par une approche systémique, tant elle est étroitement liée aux enjeux de la santé, de la mobilité, du travail et de l'emploi, des finances, de l'éducation, du volontariat et du bénévolat, sans parler de l'action des entreprises nationales sur les territoires, ou encore du « care » et de la gestion de l'eau et des énergies.

En effet, s'agissant du logement, il y a lieu de prendre en compte un certain nombre de variables, soit structurelles, soit conséquentielles qui impactent et ne vont cesser d'impacter nos lieux et nos modes de vie. :

Le vieillissement de la population, en fonction des âges, peut constituer un mouvement pendulaire : départ vers la campagne, les bords de mers, etc... puis retour dans des cœurs de villes en proximité immédiate de tous services essentiels publics et privés nécessaires à une fin de vie douce et sécurisante (service de santé, service d'aide à domicile, services publics, commerce de proximité... (« la ville du quart d'heure »). Ce mouvement sous-tend l'adaptation du logement au vieillissement (avec en corollaire, le surenchérissement du coût de la construction et de la rénovation), et des solutions de financement dans l'hypothèse d'une nécessité d'aller en EHPAD ou maison de retraite (viager, Usufruit Locatif Social (ULS)...))

La structure familiale (foyers monoparentaux, célibataires, familles recomposées, familles élargies) questionne les logements tels qu'ils ont été conçus, en termes d'ergonomie, de surface, de coût d'accès ...

La situation économique, génère quant à elle la recherche de solutions pour se loger à moindre coûts et demande d'innover (Colocation, habitat partagé, habitat coopératif, habitat intergénérationnel, Tiny Houses ...) dans des logements suffisamment adaptés au travail à distance, à la transition écologique et énergétique, aux enjeux de développement durable et avec des modes de financement à revisiter, notamment en terme de garantie, de durée de crédit, de structure de la propriété (Usufruit locatif social, ...).

Le travail et la mobilité sont des facteurs essentiels à prendre en compte car l'aspiration à un logement proche du lieu de travail se confronte à la question des coûts de ces logements. Les choix à faire sont fortement impactés par de multiples raisons : renchérissement du coût des carburants, existence d'infrastructures de transports publics ou privés, nouveaux moyens de déplacements collectifs et privés (Pistes cyclables ...). Il va de soi qu'un véritable travail de relocalisation des activités économiques et d'attractivité du territoire fait partie des enjeux politiques et stratégiques dudit territoire.

Au-delà du logement, le lieu de vie : Plus que jamais, la ville, le village doivent être pensés comme des espaces de vie **durables**, c'est-à-dire :

- **Viables**, afin que la question de l'environnement soit prise en compte dans une logique **d'équilibre** avec les aspects économiques de la ville, du village, la préservation de la nature et des espèces du vivant, la production agricole locale dans une logique de recherche d'autonomie, la qualité de l'air, de l'eau, des ressources en général, des transports doux et des logements basse consommation, voire producteur d'énergie.
- **Vivables**, pour que les habitants puissent jouir du meilleur environnement possible, se sentir bien et épanouis dans leur environnement (qualité de la dimension sociale et économique, accessibilité des services et commerces ...)
- Enfin **équitable**, c'est-, une ville, un village **accessibles** à tous et pour tous, quelles que soient les situations économiques et sociales de chacun, et favorisant par nature la mixité sociale. Cela nécessite d'avoir dans les territoires, une offre de logements « hybride », parfaitement diversifiée, et, que l'on parle de propriétaire ou de locataire, capable de fournir des logements adaptés aux moyens de chacun.

Bien évidemment, l'État français en investissant 5 milliards d'euros sur 5 ans dans le programme national « Action cœur de ville » entend apporter des moyens d'une refondation des villes, d'embellissements, de relocalisation des commerces ... mais c'est aussi et surtout grâce à une alliance sous forme de Partenariat Public Privé (PPP) entre l'économie publique et l'Économie Sociale et Solidaire (ODD N° 17), que nous pourrons œuvrer efficacement à cette refondation.

Les propositions émises dans le cadre du Conseil national de la refondation, si elles sont porteuses d'un ensemble de mesures pour améliorer l'accès au logement, ne semble pas avoir une approche territoriale systémique prenant en compte toutes les composantes de la vie dans ce territoire.

Si une mobilisation doit avoir lieu, ainsi que le souhaite la Première ministre, elle doit se faire autour d'une approche globale (tous types de territoires confondus) et non pas seulement sur le bâti ou l'accession au logement ou à la propriété.

LE LOGEMENT ENTRE ASPIRATIONS ET CONTRAINTES

Cécile DESAUNAY¹³

Lieu de vie, d'investissement financier et affectif, le logement constitue un espace central pour les individus, les familles, mais aussi les territoires. Les évolutions des caractéristiques des logements, de leur accessibilité, de leurs occupants et des activités qui y sont menées sont donc porteuses d'enjeux majeurs pour l'avenir. Certaines de ces évolutions peuvent être relativement lentes, car relevant notamment de la structure du parc de logements, ou encore de la structure démographique de la population. Mais d'autres transformations peuvent être plus rapides, car liées aux modes de vie, et générer un certain nombre de tensions entre les pratiques, les besoins et les infrastructures.

Cette analyse prospective¹⁴ propose donc d'identifier les tendances les plus structurantes concernant d'une part les conditions d'accès au logement, d'autre part les usages des logements. Sur ces deux sujets (qui reprennent en partie des éléments de notes de veille publiées au cours de l'année 2018), elle avance quelques perspectives et questions pour l'avenir. Cette note n'a pas vocation à couvrir l'ensemble des problématiques liées au logement. En particulier, elle laisse de côté celles relatives à la construction et à la rénovation.

Le parc de logements en France

Pas de pénurie de logements...

La France compte aujourd'hui 36,3 millions de logements¹⁵. Actuellement, 82 % du parc est constitué de résidences principales, 10 % de résidences secondaires ou logements occasionnels et 8 % de logements vacants.

L'idée d'une pénurie de logements en France est régulièrement avancée depuis un siècle. Pourtant, depuis une dizaine d'années, le parc de logements augmente de 1,1 % par an en moyenne, suivant ainsi globalement la croissance du nombre de ménages. La croissance annuelle du parc est le résultat des constructions neuves, des démolitions et du solde des désaffectations/réaffectations (transformation de logements en locaux non résidentiels ou l'inverse).

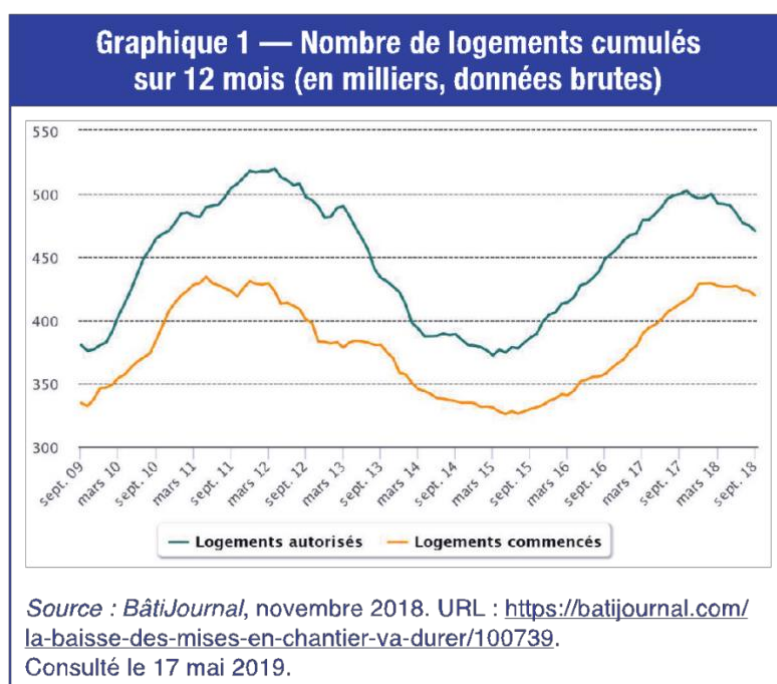
¹³ Cécile Désaunay est Directrice d'études à Futuribles, spécialiste des questions de consommation et de modes de vie.

¹⁴ Source : Désaunay Cécile , « Le logement entre aspirations et contraintes », *Analyse prospective*, n° 226, 31 mai 2019, Futuribles International.

URL : <https://www.futuribles.com/fr/document/le-logement-entre-aspirations-et-contraintes/>

¹⁵ Arnold Céline, « Le parc de logements en France au 1^{er} janvier 2018 », *INSEE Focus*, n° 126, 2 octobre 2018, INSEE (Institut national de la statistique et des études économiques). URL : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3620894>. Consulté le 19 mai 2019.

Jusqu'en 2006, le gouvernement se fixait pour objectif d'aligner la croissance du parc avec celle de la population, ce qui, selon les recommandations de l'INSEE, équivalait à construire 300 000 nouveaux logements par an. Mais en 2006, une étude du Crédit foncier¹⁶ considère que cet objectif est très insuffisant, compte tenu de la diminution du nombre de personnes par ménage, conséquence des transformations des familles (séparations, familles monoparentales, etc.) et du vieillissement. Le nombre de ménages augmentant presque deux fois plus vite que la population, l'étude considère donc qu'il est nécessaire de construire 500 000 logements par an (niveau jamais atteint depuis les années 1970) pour répondre à la demande. Le Crédit foncier estimait qu'une pénurie de l'ordre de 800 000 à un million de logements était déjà observable, entraînant de nombreuses tensions sur le marché immobilier et sur les conditions de vie des ménages.



Cet objectif de 500 000 logements a également été défendu par des chercheurs comme Michel Mouillart et son équipe de l'université Paris-Dauphine¹⁷. Il a depuis été largement repris par les gouvernements successifs, mais aussi par des acteurs comme la Fondation Abbé Pierre¹⁸. Mais l'idée d'une tension entre l'offre et la demande de logements est de plus en plus remise en cause, pour deux raisons principales. D'une part, les constructions de logements neufs sont de nouveau en hausse. En France, entre 2010 et 2015, le parc

¹⁶ Batsch Laurent *et alii*, *Demande de logement : la réalité du choc sociologique*, Paris : Crédit foncier de France, 2006, 94 p.

¹⁷ Bosvieux Jean, « Faut-il construire plus de logements ? », *Politique du logement / Analyses et débats*, février 2019. URL : <http://politiquedulogement.com/PDF/Q&C/Besoins-JB.pdf> ; Mouillart Michel, « Des besoins durablement élevés », *Constructif*, n° 18, novembre 2017. URL : http://www.constructif.fr/bibliotheque/2007-11/des-besoins-durablement-eleves.html?item_id=2803. Consultés le 17 mai 2019.

¹⁸ Voir Mouillart Michel, « Combien faudra-t-il construire de logements demain ? », *Crédit foncier*, 18 décembre 2017. URL : https://creditfoncier.com/cfcontent/uploads/2017/11/Combien-de-logements-demain-ODI_95.pdf. Consulté le 17 mai 2019.

de logements a augmenté de 1,1 % par an, soit deux fois plus vite que la population¹⁹. Après avoir beaucoup diminué en 2014-2015, le nombre de logements en construction est de nouveau en hausse et dépasse désormais 400 000 logements commencés par an. La France est aujourd'hui le pays européen qui construit le plus de logements par habitant.

Deuxième raison, depuis quelques années, le nombre de personnes par ménage diminue moins vite que par le passé. En conséquence, selon l'INSEE, la baisse de la taille des ménages n'explique plus que 28 % de l'augmentation du parc de logements entre 2010 et 2015, contre 61 % entre 1990 et 1999²⁰.

Cependant, cette inflexion de tendance peut traduire deux phénomènes très différents : soit des effets de seuil dans les transformations familiales et le retour de cohabitations choisies ; soit, au contraire, un essor des cohabitations contraintes résultant justement des difficultés d'une part croissante de ménages à se loger²¹.

...mais des tensions sur le parc

On observe en effet des tensions sur le parc de logements qui pourraient être accentuées par les trois tendances suivantes.

1. La baisse de la mobilité résidentielle²²

Environ un ménage sur cinq a changé au moins une fois de logement entre 2009 et 2013, un taux en légère baisse par rapport à la période précédente. Selon les calculs de la Fondation Abbé Pierre, le nombre de personnes n'ayant pas déménagé au cours de cette période est équivalent à une baisse de l'offre de logements (à louer ou à acheter) d'environ 400 000 par an²³. Elle peut s'expliquer notamment par le vieillissement de la population, les personnes âgées ayant tendance à moins déménager.

La diminution de la mobilité résidentielle est particulièrement marquée dans le logement social. En effet, comme le rappelle l'Union sociale pour l'habitat, le logement social constitue de moins en moins une étape dans les parcours résidentiels, et de plus en plus une solution pérenne. Ainsi, un tiers des demandes de logement social proviennent de

¹⁹ Vallès Vincent, « 374 000 logements supplémentaires chaque année entre 2010 et 2015 », INSEE Première, n° 1 700, juin 2018. URL : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/version-html/3572689/ip1700.pdf>. Consulté le 17 mai 2019.

²⁰ Ibidem.

²¹ Sur ce sujet, voir Désaunay Cécile, « Bien se loger, un luxe ? », Note de veille, 16 octobre 2018, Futuribles International. URL : <https://www.futuribles.com/fr/article/bien-se-loger-un-luxe/>. Consulté le 17 mai 2019.

²² Bidoux Pierre-Émile et alii, « Les tensions sur le marché immobilier freinent les déménagements en Île-de-France », INSEE Analyses Île-de-France, n° 77, février 2018. URL : https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/version-html/3319539/if_ina_77.pdf. Consulté le 17 mai 2019.

²³ Source : *L'État du mal-logement en France 2018*, Paris : Fondation Abbé Pierre, rapport annuel n° 23, 2018. URL : http://www.fondation-abbe-pierre.fr/documents/pdf/23e_rapport_sur_letat_du_mal-logement_en_france_2018_-_le_rapport_complet.pdf. Consulté le 17 mai 2019.

personnes qui résident déjà dans le parc social, et cette proportion peut atteindre 50 % dans certains territoires²⁴.

Ce phénomène s'explique par plusieurs tendances : précarisation accrue des locataires, instabilité des ménages, hausse des loyers dans les zones les plus tendues... Il en résulte des taux de rotation plus faibles des locataires, et un décalage croissant entre la nature des logements occupés et les besoins des locataires. Les locataires restent donc plus longtemps dans leur logement, avec un enjeu majeur aujourd'hui concernant les personnes âgées, seules ou en couple, qui occupent toujours des grands logements après le départ de leurs enfants. La loi empêche pour l'instant les bailleurs sociaux de les forcer à déménager. Actuellement, les studios et les deux-pièces ne représentent que 22 % du parc de logements sociaux, alors que les personnes seules représentent 36 % des locataires ²⁵.

Néanmoins, le manque de données globales sur la mobilité résidentielle complique fortement l'analyse de ce phénomène et de ses impacts sur le marché immobilier.

2. La hausse du nombre de logements vacants

Actuellement, les logements vacants représentent 8 % du parc français, soit 2,8 millions de logements. Un logement vacant est défini par l'INSEE comme « un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente ou à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire en attente d'occupation ; en attente de succession ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (logement très vétuste, etc.) ».

Le nombre de logements vacants a augmenté de 3,4 % par an entre 2010 et 2015, soit 2,5 fois plus vite qu'entre 1999 et 2000. La hausse atteint 45 % entre 2006 et 2016.

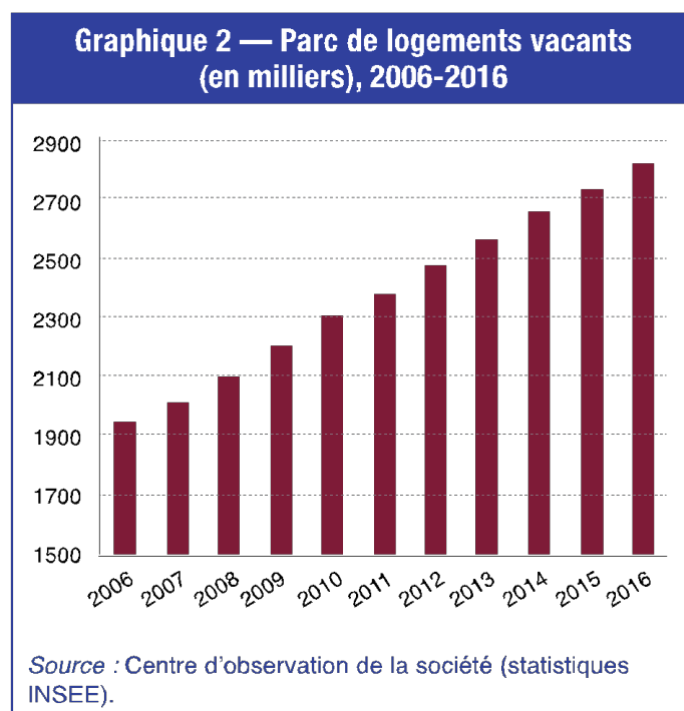
La vacance augmente dans tous les types d'espaces, car elle peut relever de moteurs très différents :

- elle peut traduire le fait que l'offre est plus élevée que la demande, a fortiori pour des logements en mauvais état, et peut dans ce cas être de longue durée ;
- elle peut au contraire être très temporaire (dite frictionnelle), correspondant au délai de relocation ou de vente.

Ainsi, la vacance atteint 9,5 % dans les villes-centres des grands pôles urbains, mais elle y croît moins vite qu'ailleurs, traduisant plus probablement une vacance frictionnelle. Ce taux monte même à 13 % dans le centre-ville de Nice, d'Avignon et de Douai.

²⁴ « Mobilité résidentielle : l'action des organismes HLM », *Repères*, n° 20, juillet 2016, Union sociale pour l'habitat. URL : [https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/documents/2018-03/Guide repère n°20. pdf](https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/documents/2018-03/Guide%20rep%C3%A8re%20n%C2%B020.pdf). Consulté le 17 mai 2019.

²⁵ « Faciliter la mobilité résidentielle dans le parc social », *Les Cahiers*, n° 143, juin 2011, Union sociale pour l'habitat. URL : [https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/documents/2018-03/cahier_143 entier. pdf](https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/documents/2018-03/cahier_143_entier.pdf). Consulté le 17 mai 2019.



À l'inverse, la vacance est plus faible dans les couronnes et banlieues de ces pôles, mais elle y augmente plus vite, ce qui peut être le symptôme d'une perte d'attractivité d'une partie du parc. La hausse est particulièrement forte dans certains centres-villes, qui sont progressivement désertés. Le constat est le même dans les moyens et petits pôles, conséquence à la fois du vieillissement de la population et des difficultés économiques de certains d'entre eux.

Le nombre de logements vacants augmente désormais plus vite que celui des résidences principales et secondaires. Si cette croissance se poursuit dans les années à venir, ils pourraient bientôt être aussi nombreux que les résidences secondaires.

3. La croissance des logements loués pour de courtes durées plutôt que pour de longues durées

Selon l'INSEE, entre 2010 et 2015, le nombre de résidences secondaires a augmenté deux fois plus vite qu'au cours de la période précédente (+ 1,3 % par an). Elles représentent désormais près de 10 % des logements. Or, selon l'Institut, cette récente hausse s'explique principalement par l'essor de la location de courte durée, pour des logements qui étaient auparavant loués pour de longues durées ou occupés par leur propriétaire. Cette hausse s'observe d'ailleurs majoritairement dans des zones déjà en tension : grandes villes, zones touristiques... Elle pourrait en outre être sous-estimée dans la statistique officielle, tous les propriétaires ne déclarant pas forcément leur activité. Sur Airbnb, près de 500 000 annonces sont disponibles en France, dont 87 % concernent

des logements entiers²⁶. Bien évidemment, une partie non négligeable de ces logements peuvent être des résidences secondaires, même s'il n'existe pas de données officielles.

Le basculement d'une partie du parc locatif vers de la location touristique peut donc accroître les tensions sur la disponibilité des logements. Néanmoins, cette croissance pourrait être freinée par deux facteurs :

— Le durcissement des réglementations municipales et nationales sur les locations de courte durée. Ainsi, la loi Élan prévoit des sanctions financières en cas de location de sa résidence principale au-delà de la durée légale de 120 jours par an, à savoir une amende comprise entre 5 000 et 10 000 euros pour les propriétaires et jusqu'à 50 000 euros pour les plates-formes qui jouent les intermédiaires. La ville de Paris lutte très activement pour faire respecter cette loi et n'hésite plus à poursuivre en justice les propriétaires et locataires hors la loi.

— La lassitude de certains propriétaires vis-à-vis des contraintes de la location de courte durée, qui les pousse à revenir vers des locations classiques²⁷.

Perspectives : inégalités accrues dans l'accès au logement

À l'avenir, il est très probable que l'on observe des inégalités toujours plus fortes dans l'accès au logement entre les zones en tension et les zones délaissées. La tendance la plus structurante pour l'avenir du parc de logements serait cette accentuation des disparités entre des territoires confrontés à des taux de vacance croissants, et d'autres qui devront à l'inverse faire face à des tensions toujours plus fortes.

Cette situation se traduirait logiquement par des inégalités croissantes entre les ménages en termes de conditions de logement, selon leur lieu de vie, leurs revenus et leur type de logement.

Dans les zones les plus tendues, plusieurs phénomènes pourraient s'observer :

- 1) Des situations de surpeuplement, notamment (mais pas uniquement) pour les ménages les plus précaires, mais aussi pour ceux contraints d'héberger des proches.
- 2) L'essor des pratiques de cohabitation pour des populations toujours plus diversifiées : étudiants bien sûr, mais aussi personnes en emploi, voire retraités louant une partie de leur logement pour des raisons économiques.
- 3) En réponse à ces contraintes, l'accès à la propriété dans ces zones tendues pourrait devenir toujours plus difficile pour les jeunes et les ménages les moins aisés. Ceux-ci auront donc plusieurs options : déménager dans des zones moins chères, repousser leur projet immobilier, ou y renoncer totalement. Le rapport au logement

²⁶ Alet Claire, « Comment Airbnb devient le premier hôtelier de France », Alternatives économiques, 1^{er} juin 2018. URL: <https://www.alternatives-economiques.fr/airbnb-devient-premier-hotelier-de-france/00084946>. Consulté le 17 mai 2019

²⁷ Boccara Laurence, « Lassés d'Airbnb, certains bailleurs préfèrent désormais opter pour la location longue durée », Le Monde, 23 juin 2018. URL : https://www.lemonde.fr/argent/article/2018/06/23/logement-les-limitesde-la-location-de-courte-duree_5320031_1657007.html. Consulté le 17 mai 2019.

pourrait ainsi évoluer fortement et durablement chez une partie des jeunes, pour qui il deviendrait avant tout un lieu fonctionnel, partagé si besoin, mais pas un investissement financier (faute de moyens). Cette tendance serait renforcée par la difficulté de ces jeunes à accéder à un emploi stable, mais aussi par une remise en cause plus fondamentale des valeurs et imaginaires des générations précédentes. Dans cette logique, devenir propriétaire de son logement ne serait plus un idéal, la priorité étant donnée plutôt à l'immatériel, aux loisirs, etc. Et les inégalités patrimoniales pourraient se creuser toujours plus entre les générations.

Ces contraintes et les usages qui en découleront poseront la question des innovations et adaptations qui pourraient être proposées par les architectes, les promoteurs immobiliers et les habitants eux-mêmes, afin d'optimiser les surfaces. L'offre de logements serait ainsi diversifiée : logements modulables, locations de durée très variable, résidences avec services, etc.

Les difficultés à trouver un logement dans les zones les plus tendues peuvent aussi freiner la mobilité résidentielle, les ménages redoutant en outre les coûts et le stress engendré par un déménagement.

Parallèlement, les zones les moins attractives sur le plan immobilier pourraient concentrer des populations toujours plus isolées et « coincées » dans leur logement. Deux situations, qui peuvent se combiner et s'observer à la fois dans des espaces périurbains et des espaces ruraux, constitueront deux enjeux essentiels pour l'avenir :

1) **La précarité énergétique et « mobilière » des populations résidant dans des logements mal isolés et éloignés des services.** Or, la rénovation énergétique des logements et la dépendance à la voiture thermique constituent deux enjeux majeurs à l'horizon 2050. En France, sept millions de logements sont considérés comme peu efficaces énergétiquement — étiquette énergie DPE (diagnostic de performance énergétique) en F ou G²⁸. Face à ce constat, le gouvernement s'est fixé pour objectif en 2018 de rénover en profondeur 500 000 logements par an, dont la moitié occupés par des ménages aux revenus modestes²⁹.

Dans les faits, plus de 1,5 million d'actes de rénovation sont réalisés chaque année, mais ils sont très souvent peu efficaces sur le plan énergétique (seuls 5 % permettent de gagner deux classes de performance énergétique en DPE)³⁰.

²⁸ La Performance énergétique des logements français, étude Ex'im, octobre 2011. URL : http://eb-tandem.fr/site/?wpfb_dl=22. Consulté le 21 mai 2019.

²⁹ « Rénovation énergétique des bâtiments : un plan pour accélérer la mobilisation générale », ministère de la Transition écologique et solidaire, 26 avril 2018. URL : <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/renovationenergetique-des-batiments-plan-accelerer-mobilisation-generale>. Consulté le 17 mai 2019

³⁰ Source : ADEME (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie), enquête TREMI (Travaux de rénovation énergétique des maisons individuelles) : <https://www.ademe.fr/travaux-renovation-energetiquemaisons-individueles-enquete-tremi> ; voir aussi désAunAy Cécile, « Rénovation des logements : quel potentiel ? », Note de veille, 27 décembre 2018, Futuribles International. URL : <https://www.futuribles.com/fr/article/renovation-des-logements-quel-potentiel/>. Consultés le 17 mai 2019

- 2) **L'isolement des personnes âgées dépendantes dans des grands logements non adaptés et eux aussi éloignés des commerces et des services.** Les plus de 75 ans représentent aujourd'hui plus de 9 % de la population française. En 2040, ils pourraient en représenter 15 %. Or, la quasi-totalité des seniors manifestent leur désir de vieillir à leur domicile. L'un des enjeux majeurs de ces prochaines années sera donc l'adaptation du parc de logements au vieillissement d'une partie de ses occupants. Mais peu de réponses sont aujourd'hui apportées à cet enjeu, hormis une réponse technologique. Des promoteurs immobiliers, des assureurs mais aussi des start-ups proposent en effet d'équiper les murs et les objets de capteurs afin d'alerter les proches, les professionnels de santé et les assureurs en cas de problème. Ces solutions peuvent aussi permettre aux personnes âgées d'habiter dans un logement autonome situé dans une résidence médicalisée³¹. Des acteurs comme Bouygues, Nexity ou BNP Paribas commencent à commercialiser des logements avec des équipements de ce type. Néanmoins, compte tenu de la vitesse de renouvellement du parc et des attentes des seniors, l'enjeu sera bien celui de l'équipement des logements anciens, du financement et de l'acceptabilité de ces technologies par les personnes âgées et leurs proches.

L'accès au logement et les conditions de logement

Le logement, un lieu très investi financièrement

Tout au long du XX^e siècle, les ménages français ont bénéficié d'une amélioration de leurs conditions de logement, en termes d'espace, de confort et d'équipement. Ainsi, un Français dispose en moyenne de 40 mètres carrés dans son logement, contre 23 mètres carrés en 1970³². Près de 60 % des Français sont propriétaires de leur logement, soit 16 points de plus qu'en 1958³³.

Corollaire de cette évolution, les Français consacrent de plus en plus d'argent à leur logement. Les dépenses liées au logement, c'est-à-dire les loyers et les charges, constituent à elles seules un quart des dépenses des ménages³⁴. L'INSEE ne

³¹ Voir par exemple « Des logements connectés pour des seniors plus autonomes », CRIP (Cercle de réflexion de l'industrie pharmaceutique), 25 mai 2017. URL : <https://lecrip.org/2017/05/25/logements-connectes-seniors-plus-autonomes/> ; et « Howz, le système connecté pour le maintien à domicile des seniors », BatiActu, 5 mars 2018. URL : <https://www.batiactu.com/edito/howz-systeme-connecte-maintien-a-domicile-seniors-52265.php>. Consultés le 17 mai 2019

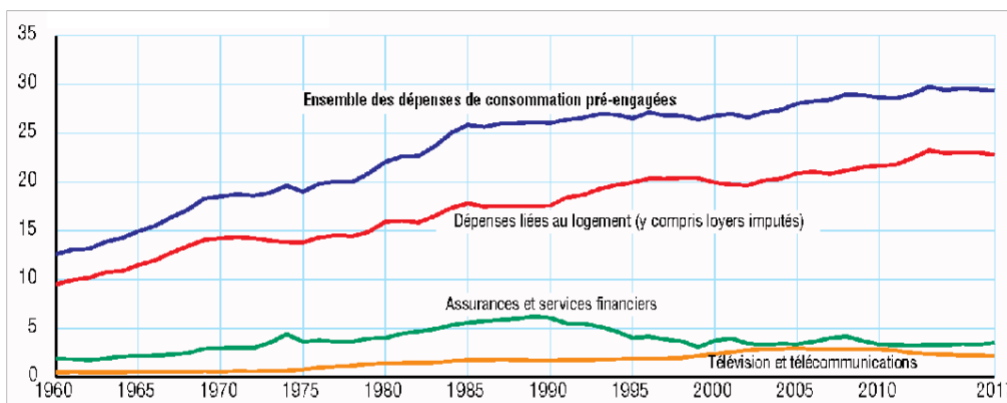
³² Voir « La consommation d'espace par l'habitat », statistiques du ministère de la Transition écologique et solidaire. URL : <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/lessentiel/ar/340/1207/consommationdespace-lhabitat.html> ; IAferrère Anne, Pouliquen Erwan et rougerie Catherine, Les Conditions de logement en France. Édition 2017, Paris : INSEE Références, 2017. URL : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/2586377/LOGFRA17.pdf>. Consultés le 21 mai 2019

³³ « Propriétaires - Locataires », in Tableaux de l'économie française. Édition 2018, Paris : INSEE Références, 2018. URL : https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/3303465/TEF2018_072.pdf. Consulté le 21 mai 2019

³⁴ Lelièvre Michèle et Rémila Nathan, « Dépenses pré-engagées : quel poids dans le budget des ménages ? », Les Dossiers de la DREES [Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques], n° 25, mars 2018.

comptabilise pas dans ces dépenses les remboursements de prêts immobiliers, considérés comme de l'épargne (et non de la consommation), ni les dépenses exceptionnelles (achats de meubles, travaux...), ni les taxes.

Graphique 3 — Dépenses de consommation des ménages français préengagées à prix courants (en % du revenu disponible brut)



N.B. : les dépenses d'assurances et services financiers ne comprennent pas les dépenses liées à l'assurance vie.

Source : INSEE, comptes nationaux, base 2014, in *L'Économie française. Comptes et dossiers*, édition 2018, Paris : INSEE Références, 2018, p. 38. URL : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/3614262/EcoFra2018.pdf>. Consulté le 21 mai 2019.

Mais cette moyenne ne veut pas dire grand-chose, compte tenu de l'ampleur des inégalités selon les catégories de revenus. Selon la DREES, les ménages pauvres³⁵ consacrent un quart de leurs revenus au logement, et le logement absorbe les deux tiers de leur consommation préengagée³⁶. Les 10 % les plus pauvres consacrent même 42 % de leurs revenus au logement, soit une hausse de 10 points en 12 ans. En 2013, 10 % des ménages consacraient plus d'un tiers de leurs revenus aux dépenses de logement (+ 26 % par rapport à 2006).

Parallèlement, les dépenses de logement ne représentent « que » 11 % des revenus des ménages aisés, un taux stable, qui s'explique par le fait qu'ils sont souvent propriétaires non accédants, et donc soit qu'ils ont fini de rembourser leur prêt, soit qu'ils ont un prêt en cours, qui n'est pas pris en compte ici.

URL : https://drees.solidarites-sante.gouv.fr/IMG/pdf/dd25_depenses_pre-engagees_quel_poids_dans_le_budget_des_menages.pdf. Consulté le 21 mai 2019. Étude réalisée à partir des données de l'enquête Logement de l'INSEE 2016, avec des données portant sur l'année 2013.

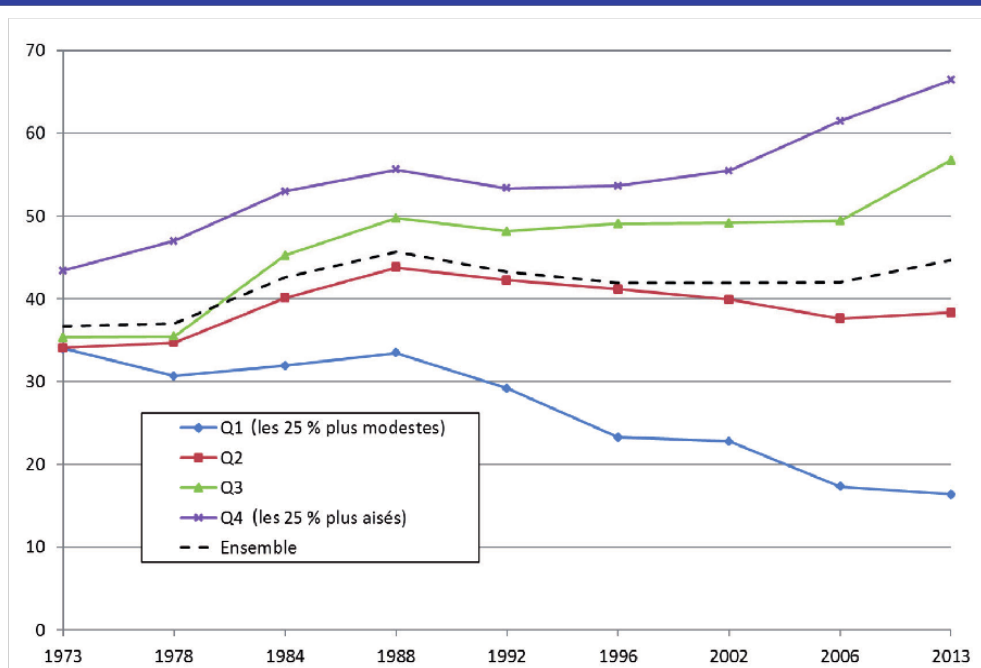
³⁵ Au seuil de 60 % du niveau de vie médian

³⁶ Les dépenses préengagées sont celles qui sont engagées par contrat (assurances, loyers, remboursements de prêts à la consommation, etc.) et difficilement renégociables à court terme. Source : Lelièvre Michèle et Rémila Nathan, op. cit

Un accès à la propriété de plus en plus inégal

En 2017, 58 % des ménages français sont propriétaires de leur logement³⁷, mais cette proportion stagne depuis 2010. Le taux de propriétaires a même diminué pour les plus jeunes et les plus précaires. Ainsi, la part de propriétaires au sein des 25-44 ans les plus modestes a été divisée par deux entre 1973 et 2013, passant de 34 % à 16 %. Au cours de la même période, la part des propriétaires du même âge dans le quintile le plus riche a augmenté de moitié, passant de 43 % à 66 %. Aujourd'hui, les accédants à la propriété ont en moyenne des revenus deux fois supérieurs à ceux des locataires³⁸. La précarisation du marché du travail complique aussi l'accès au prêt immobilier pour une part croissante de travailleurs.

Graphique 4 — Taux de propriétaires en fonction du quartile de niveau de vie, parmi les 25-44 ans, 1973-2013



Lecture : parmi les 25-44 ans, les ménages les plus modestes étaient 34 % à être propriétaires de leur logement en 1973, contre 16 % en 2013. Le taux de propriétaires parmi les plus aisés est quant à lui passé de 43 % en 1973 à 66 % en 2013.

Champ : ménages dont la personne de référence est âgée de 25 à 44 ans, hors étudiants.

Source : enquêtes Logement, INSEE, 1973-2013, in BONNET Carole, GARBINTI Bertrand et GROBON Sébastien, *Inégalités d'accès à la propriété et de richesse immobilière au sein des jeunes en France, 1973-2013*, Paris : INED (Institut national d'études démographiques), document de travail n° 234, juillet 2017.

URL : https://www.ined.fr/fichier/s_rubrique/26822/document_travail_2017_234_propriete_transferts_familiaux.pdf. Consulté le 21 mai 2019.

³⁷ « Propriétaires - Locataires », op. cit

³⁸ Madec Pierre et Timbeau Xavier, « Achat d'une résidence principale : entre 2004 et 2015 la crise est passée par là », in Les Revenus et le patrimoine des ménages. Édition 2018, Paris : INSEE Références, 2018. URL : https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/3549492/REVPME18_D3_achat-residence.pdf. Consulté le 21 mai 2019

En conséquence, les inégalités patrimoniales se creusent aussi : depuis 1998, le patrimoine immobilier moyen a augmenté de 133 % (conséquence principalement de la hausse des prix des logements anciens). Il a augmenté pour toutes les catégories de ménages, sauf les 20 % les moins bien dotés³⁹. Actuellement, les 60 % de ménages les mieux dotés en patrimoine possèdent 99 % de la masse totale de patrimoine immobilier.

Le patrimoine est inégalement réparti selon les âges : il croît fortement avec l'âge jusqu'aux alentours de l'âge de la retraite, se stabilise vers 70 ans puis décroît, mais assez faiblement. Il est aussi inégalement réparti selon les professions : le patrimoine médian des cadres est 3,8 fois supérieur à celui des ouvriers.

Le mal-logement reste une réalité ⁴⁰

Selon la Fondation Abbé Pierre (qui s'appuie sur les données de l'INSEE), près de quatre millions de personnes sont mal logées en France, un chiffre en diminution régulière⁴¹. Le mal-logement regroupe différents types de situations, qui peuvent se cumuler.

Tableau 1 — Les personnes mal logées en France en 2018		
	ménages	personnes
4 millions de personnes mal logées		
Personnes privées de logement personnel		
dont personnes sans domicile		143 000
dont résidences principales en chambres d'hôtel	21 000	25 000
dont habitations de fortune		85 000
dont personnes en hébergement « contraint » chez des tiers		643 000
TOTAL		896 000
Personnes vivant dans des conditions de logement très difficiles		
dont privation de confort	939 000	2 090 000
dont surpeuplement « accentué »	218 000	934 000
TOTAL sans double compte	1 123 000	2 819 000
	ménages	personnes
« Gens du voyage » subissant de mauvaises conditions d'habitat		208 000
Résidents de foyers de travailleurs migrants non traités		42 000
TOTAL des personnes mal logées (sans double compte)		3 965 000

Source : L'État du mal-logement en France 2018, op. cit., p. 202 (le détail des sources statistiques y figure).

³⁹ Les Revenus et le patrimoine des ménages. Édition 2018, Paris : INSEE, 2018. URL : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/3549502/REVPMEN18.pdf>. Consulté le 21 mai 2019

⁴⁰ Driant Jean-Claude et Lelièvre Michèle (sous la dir. de), Mal-logement, mal-logés. Rapport 2017-2018, Paris : ONPES (Observatoire national de la pauvreté et de l'exclusion sociale), 2018. URL : http://www.onpes.gouv.fr/IMG/pdf/onpes_ra2017_web.pdf. Consulté le 21 mai 2019

⁴¹ L'État du mal-logement en France 2018, op. cit

Le surpeuplement concernerait toujours, en 2013 (dernières données disponibles), 8,5 % des ménages, soit 8,6 millions de personnes⁴². Il a diminué sur longue période mais tend à augmenter de nouveau : le nombre de personnes vivant en situation de surpeuplement « accentué⁴³ » a augmenté de 17 % depuis 2006. Sans surprise, ce problème concerne majoritairement des populations urbaines et pauvres.

Néanmoins, les analyses de la Fondation font régulièrement l'objet de critiques sur l'approche méthodologique employée⁴⁴. En effet, elle agrège des données très hétérogènes, voire des définitions et des données de l'INSEE retravaillées de manière parfois obscure.

Des logements de moins en moins peuplés

En 2015, les deux tiers des ménages sont constitués d'une ou deux personnes, contre la moitié en 1975. Deux facteurs ont contribué à cette baisse de la taille des ménages :

— le vieillissement de la population, qui se traduit par une hausse du nombre de personnes âgées vivant en couple (lorsque les enfants sont partis) ou seules (le plus souvent lorsque le mari est décédé) ;

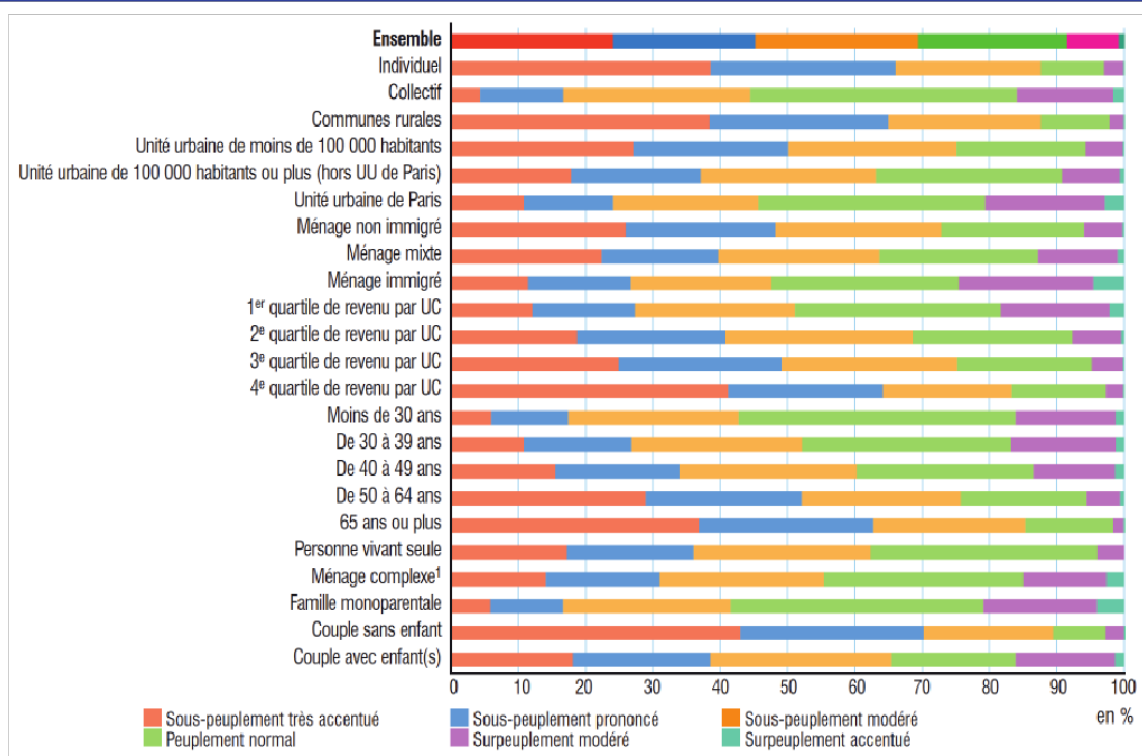
— l'évolution des modes de vie, qui se manifeste par une fréquence accrue des séparations, et donc une augmentation du nombre de personnes seules (même si une partie peut se remettre en couple et / ou vivre avec des enfants), mais aussi par le fait qu'un nombre croissant d'individus ne se mettent pas en couple.

⁴² Selon la définition du surpeuplement donnée par l'INSEE sur son site, URL : <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1236>. Chiffre cité dans le 23^e rapport sur le mal-logement de la Fondation Abbé Pierre, op. cit

⁴³ C'est-à-dire qu'il manque au moins deux pièces dans le logement, compte tenu du nombre d'occupants.

⁴⁴ Bodman Jean (de), « Mal-logement : les drôles de chiffres de la Fondation Abbé Pierre », Les Échos / Le Cercle, 28 février 2017. URL : http://archives.lesechos.fr/archives/cercle/2017/02/28/cercle_166869.htm. Consulté le 21 mai 2019.

Graphique 5 — Peuplement des logements en France en 2013



Champ : France métropolitaine, hors ménages dont la personne de référence est étudiante.

Source : INSEE, enquête Logement 2013, in « Peuplement des logements », *op. cit.*

Croissance de la surface par personne... en moyenne

La diminution du nombre de personnes par ménage a notamment facilité la croissance de la surface par personne : aujourd’hui, un Français dispose en moyenne de 40 mètres carrés dans son logement, contre 23 mètres carrés en 1970⁴⁵. Mais cette moyenne cache des différences majeures entre les ménages⁴⁶ :

— Selon les zones géographiques : le surpeuplement concerne très majoritairement les urbains (à Paris, un ménage sur cinq est dans une situation de surpeuplement), les jeunes et les habitants de logements collectifs ; à l’inverse, près de 40 % des habitants

⁴⁵ Friggit Jacques, « Les ménages et leurs logements depuis 1970, quelques résultats sur longue période extraits des enquêtes logement », CGEDD (Conseil général de l’environnement et du développement durable), mai 2018. URL : http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/menage-logement-friggit_cle03e36d.pdf. Consulté le 21 mai 2019.

⁴⁶ Sources : Arnault Séverine et *alii*, « Les conditions de logement fin 2013. Premiers résultats de l’enquête Logement », INSEE Première, n° 1 546, avril 2015. URL : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/versionhtml/1287961/ip1546.pdf> ; « Peuplement des logements », in Les Conditions de logement en France, édition 2017, Paris : INSEE Références, 2017. URL : https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/2586024/LOGFRA17k3_F6.3.pdf. Consultés le 21 mai 2019.

des zones rurales vivent dans une situation de « sous-peuplement très accentué » (leur logement compte au moins trois pièces de plus que la norme) ⁴⁷.

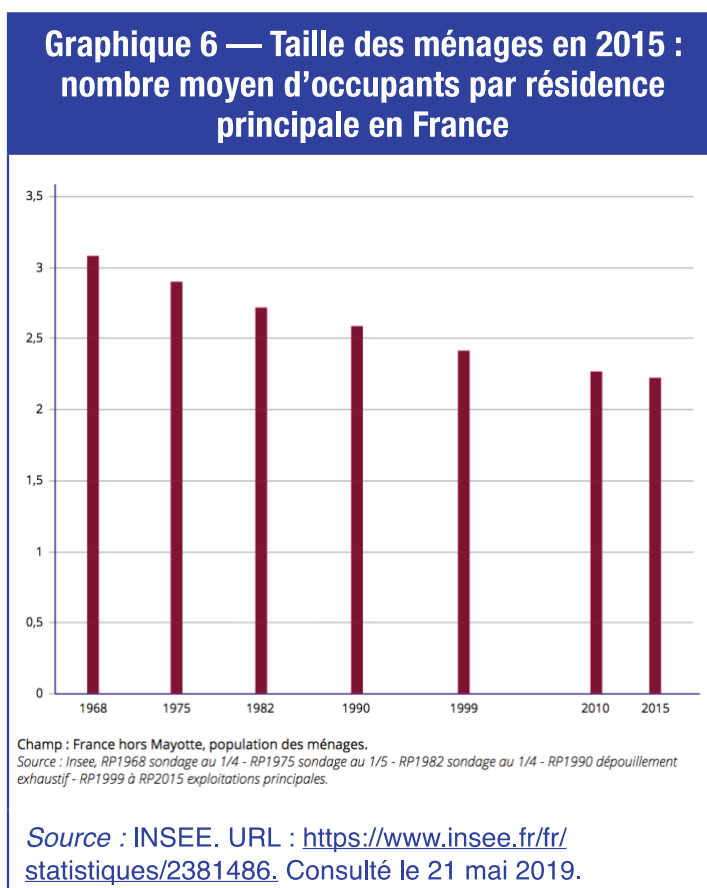
— Selon le statut : la surface disponible par habitant stagne chez les locataires, alors qu'elle continue à augmenter chez les propriétaires.

— Selon le type de logement : en 30 ans, le nombre de pièces par personne est passé de 1,5 à 2 en moyenne dans les maisons, et de 1,3 à 1,5 dans les appartements.

— Selon l'âge : les ménages dont la personne de référence a plus de 65 ans disposent en moyenne de deux fois plus d'espace par personne que ceux de moins de 30 ans.

Stabilisation récente du nombre de personnes par ménage

Alors que la taille des ménages a diminué rapidement en France entre 1960 et le début des années 2000, elle a, depuis, tendance à se stabiliser. Ainsi, le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 3,08 en 1968 à 2,27 en 2010. Entre 2010 et 2015, il n'a diminué que de 0,04 point, pour atteindre 2,23 personnes par ménage, une progression moindre que par le passé, comme le montre le graphique ⁶⁴⁸.



⁴⁷ Sur ce sujet, voir Désaunay Cécile, « Bien se loger, un luxe ? », *op. cit.*

⁴⁸ Désaunay Cécile, « Stabilisation de la taille des ménages en France », *Note de veille*, 29 septembre 2015, Futuribles International. URL : <https://www.futuribles.com/fr/article/stabilisation-de-la-taille-des-menages-enfrance/>. Consulté le 21 mai 2019.

Sur la période récente, on observe notamment une stabilisation de la part des ménages comptant deux personnes (33 %) ou trois personnes (14 %). En revanche, la part des ménages composés d'une seule personne ne cesse de croître, puisque ceux-ci représentent aujourd'hui 35 % des ménages, soit 10 points de plus qu'en 1982.

Deux interprétations peuvent être données à ce ralentissement.

1) On peut tout d'abord considérer qu'il n'est que temporaire, et que le nombre de personnes par ménage continuera à diminuer à l'avenir, sous l'influence de tendances très structurantes :

— le vieillissement de la population ;

— la croissance des séparations et des familles monoparentales (qui représentent aujourd'hui une famille sur cinq), etc.

Le ralentissement observé récemment pourrait s'expliquer soit par des facteurs conjoncturels (la crise économique a pu rendre les séparations plus coûteuses...), soit par le fait que la diminution du nombre de personnes par ménage, après avoir été très rapide, ralentit progressivement. Autrement dit, alors que le vieillissement et l'évolution des structures familiales ont constitué des moteurs très puissants depuis 40 ans, ils pourraient être moins dynamiques à l'avenir (effets de seuil), sans pour autant être remis en cause.

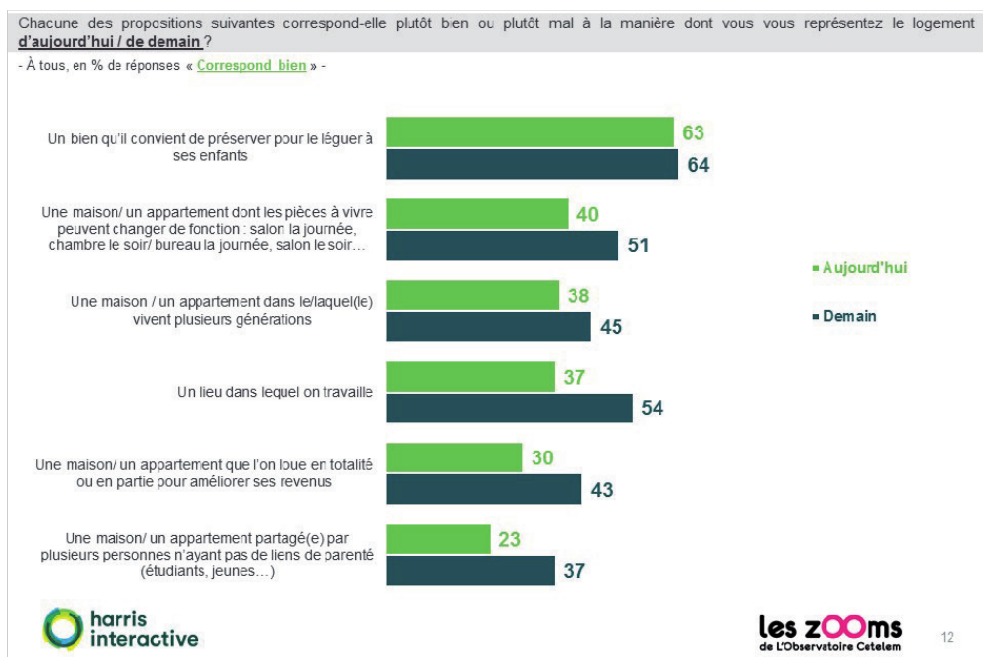
2) On peut, à l'inverse, estimer que le nombre de personnes par ménage va durablement se stabiliser, voire augmenter, pour deux raisons principales :

— Un seuil pourrait être observé dans les évolutions sociodémographiques. Ainsi, l'écart d'espérance de vie entre les hommes et les femmes tend à se réduire (6 ans en 2017, contre 7,5 ans en 2000), ce qui pourrait limiter le nombre de femmes âgées vivant seules.

— Par ailleurs, les pratiques de cohabitation tendent à se redévelopper depuis quelques années.

Au cours du XX^e siècle, le logement s'est progressivement refermé autour de ses membres permanents, c'est-à-dire la cellule familiale restreinte. Il est donc devenu un lieu plus investi financièrement mais aussi affectivement, un symbole du cocon familial.

Graphique 7 — Représentation du logement, aujourd'hui et demain : % des réponses « Correspond bien » à la question posée



Source : « L'habitat, "De la maison cocon à la maison ruche : symbolique et usages de l'habitat" », enquête Harris Interactive, 6 mars 2017. URL : http://harris-interactive.fr/opinion_polls/demain-tous-colocataires-des-usages-multiples-de-lhabitat/. Consulté le 21 mai 2019.

Pourtant, depuis quelques années, le logement peut s'ouvrir à d'autres personnes, car deux types de cohabitation se développent :

— **La cohabitation intrafamiliale** : les jeunes adultes, qui sont les plus touchés par la précarité professionnelle et les difficultés d'accès au logement, sont de plus en plus nombreux à rester ou à retourner chez leurs parents. En France, la proportion de jeunes habitant chez leurs parents a augmenté de 12,5 points depuis 2007, soit la plus forte croissance enregistrée dans les pays de l'OCDE (Organisation de coopération et de développement économiques). Près de la moitié des 18-29 ans résident aujourd'hui au domicile familial.

Parallèlement, des parents âgés devenus dépendants peuvent aussi être hébergés par un de leurs enfants, faute de place dans un institut spécialisé (ou par manque de moyens financiers). Néanmoins, peu de données sont disponibles sur ce phénomène.

— **La cohabitation entre de parfaits étrangers** : en France, près de 500 000 personnes proposent de louer une partie ou la totalité de leur logement sur le site Airbnb, plutôt pour de courtes durées⁴⁹.

La colocation pour des plus longues périodes (quelques mois, voire quelques années) serait aussi en hausse : les quelques enquêtes disponibles indiquent que la moitié

⁴⁹ Voir la page Airbnb « France ». URL : <https://www.airbnbcitizen.com/fr/france/>. Consulté le 21 mai 2019

seulement des personnes en colocation sont étudiantes ; l'autre moitié est constituée de salariés et de personnes au chômage⁵⁰.

Si la dimension financière constitue évidemment la principale motivation des propriétaires et des locataires, elle ne peut expliquer à elle seule cette ouverture du logement. Ainsi, le site Couchsurfing, qui propose à des locataires ou des propriétaires d'héberger gratuitement des voyageurs, compte 200 000 hôtes à Paris⁵¹.

Ces nouvelles manières d'habiter et de partager son logement peuvent donc aussi traduire une évolution profonde du rapport à ce lieu. De lieu intime, réservé à la famille proche, il devient un lieu potentiellement ouvert à de parfaits inconnus. Il peut aussi être moins investi, ramené à ses fonctions de base : disposer d'un toit pour dormir et se faire à manger.

Un logement plus modulable pour des usages plus diversifiés

Le logement lieu à tout faire

Jusqu'au milieu des années 2000, les dépenses de consommation des Français en loisirs de plein air augmentaient plus vite que l'ensemble de la consommation. Néanmoins, depuis 2008, cette consommation a fortement ralenti, notamment pour le jardinage et la fréquentation de parcs et d'attractions. Seules les dépenses consacrées au sport continuent d'augmenter régulièrement.

Ce ralentissement peut s'expliquer en partie par le fait que le logement héberge un nombre croissant d'activités qui étaient jusqu'à présent plutôt réalisées à l'extérieur⁵² :

— Même s'il n'existe pas de données officielles sur le sujet, près d'un tiers des salariés français télétravailleraient au moins une fois par semaine. Et dans 8 cas sur 10, ils travaillent de leur domicile⁵³. Cette pratique serait en hausse depuis quelques années, car elle répond à la demande des travailleurs de réduire leur temps de trajet, et s'institutionnalise progressivement au sein des entreprises, notamment les plus grandes.

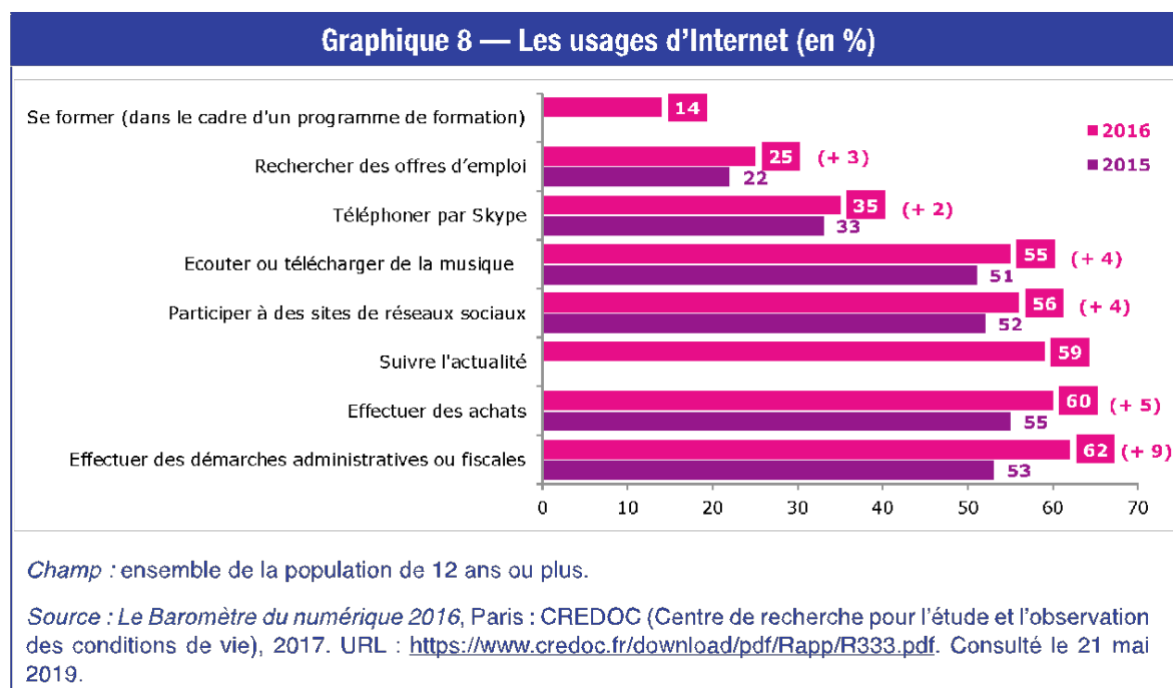
⁵⁰ « La colocation, la solution de demain pour louer et se loger ? », Guy Hoquet, 23 mars 2015. URL : <http://www.guy-hoquet.com/news/72490/la-colocation-la-solution-de-demain-pour-louer-et-se-loger.html> ; Baromètre de la colocation 2018, Appartager, avril 2018. URL : <https://blog.appartager.com/barometre-2018-nantesparis-et-lyon-les-3-villes-ou-une-chambre-en-colocation-sera-la-plus-convoitee/>. Consultés le 21 mai 2019

⁵¹ Voir la page Couchsurfing « France ». URL : <https://www.couchsurfing.com/places/europe/france/paris>. Consulté le 21 mai 2019

⁵² BriAnd Antonin et serre Philippe, « Les dépenses des Français en loisirs de plein air », INSEE Première, n° 1 664, septembre 2017. URL : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/version-html/3052936/ip1664.pdf>. Consulté le 21 mai 2019

⁵³ Le Comptoir de la nouvelle entreprise. Télétravail : regards croisés salariés & dirigeants, 2^e édition, Malakoff Médéric, février 2019. URL : <http://www.lecomptoirmm.com/wp-content/uploads/2019/02/Etude-Teletravail-Presentation-Press-19-02-2019-2.pdf>. Consulté le 21 mai 2019

La croissance récente enregistrée a pu aussi être favorisée par les ordonnances Macron, qui assouplissent le régime juridique du télétravail⁵⁴.



Plus de la moitié des Français (et 9 internautes sur 10) achètent sur Internet, la très grande majorité le faisant depuis leur logement⁵⁵.

— Internet est aussi utilisé par les Français pour s'informer, écouter de la musique, regarder des vidéos⁵⁶.

La diversification des activités effectuées à domicile peut aussi s'expliquer par trois évolutions principales :

1) L'éclatement et le fractionnement croissant des emplois du temps individuels au cours de la journée, de la semaine... Ce phénomène peut conduire à un brouillage croissant des frontières entre les temps consacrés au travail, aux loisirs, au repos... Notamment car toutes ces activités peuvent désormais être effectuées au moins partiellement au sein du logement. Il peut en résulter un sentiment de manquer de temps, conduisant des individus à chercher à optimiser leur temps, notamment en effectuant le maximum d'activités dans un lieu donné, donc en limitant les déplacements. Ce sentiment d'urgence et de brouillage des temps ne concerne cependant pas l'ensemble des individus, mais principalement les actifs qualifiés.

⁵⁴ ArBez-Nicolas Marie-Laure, « Télétravail et ordonnance Macron », JuriTravail, 11 juin 2018. URL : <https://www.juritruavail.com/Actualite/loi-travail-teletravail/ld/285074>. Consulté le 21 mai 2019

⁵⁵ Les Chiffres clés, FEVAD (Fédération e-commerce et vente à distance), 2018. URL : <https://www.fevad.com/wp-content/uploads/2018/06/Chiffres-Cles-2018.pdf>. Consulté le 21 mai 2019

⁵⁶ L'Année Internet 2018, Mediamétrie, 14 février 2019. URL : <https://www.mediametrie.fr/fr/lanneeinternet-2018>. Consulté le 21 mai 2019

2) Les contraintes financières, qui peuvent amener des individus à privilégier les activités les moins coûteuses, donc le plus souvent celles effectuées en ligne, de chez soi (notamment les loisirs).

3) L'évolution du rapport des individus à la mobilité. La mobilité peu chère et rapide a constitué un moteur de transformation important des modes de vie depuis la seconde moitié du XX^e siècle, permettant aux individus d'accéder à l'emploi, au logement, et plus largement à l'autonomie. Mais la mobilité quotidienne peut désormais être plus contraignante : coût, trafic aux heures de pointe, restrictions à la circulation des voitures dans certaines villes, impact environnemental... L'attitude consistant à se déplacer toujours plus pour accéder à un nombre croissant de biens et services peut donc être remplacée par un immobilisme choisi : les biens et les services viennent à l'acheteur grâce à Internet (et à des personnes payées pour les lui livrer).

Le logement peut ainsi devenir l'épicentre de la vie, autour duquel tout converge : informations, produits, services, mais aussi personnes. Les individus auront-ils toujours besoin d'aller au monde, si le monde vient à eux directement ?

Le logement connecté et personnalisé

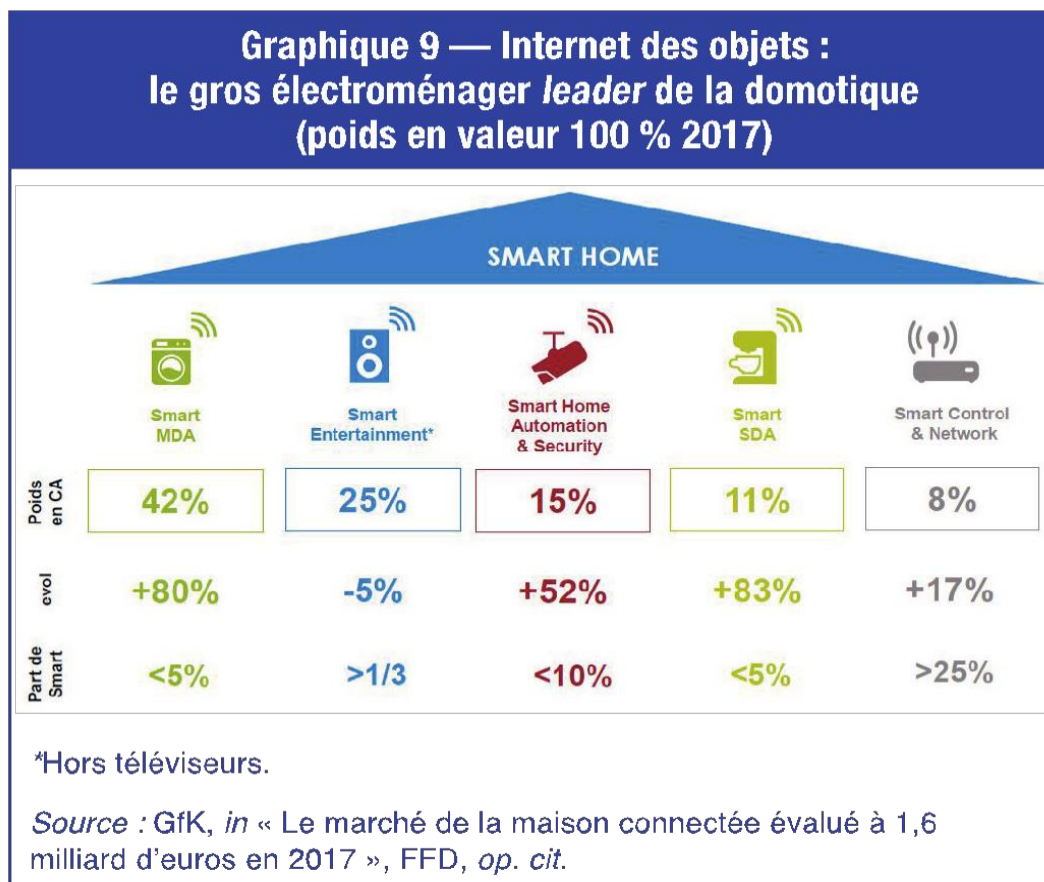
L'arrivée des enceintes connectées (notamment Amazon Echo / Alexa, Apple HomePod et Google Home) constitue une étape supplémentaire dans ce recentrage de la consommation et des loisirs dans le logement. On en compte déjà près de deux millions dans les foyers français⁵⁷. Et Amazon affirme avoir vendu 100 millions d'enceintes Alexa dans le monde⁵⁸. Elles permettent d'ores et déjà d'écouter de la musique, de s'informer, d'acheter sur Internet, mais aussi de commander à distance des équipements du logement. Les enceintes connectées incarnent donc le potentiel, annoncé depuis plusieurs années, de la domotique dans le logement, et qui commence à s'incarner avec l'arrivée sur ce marché de Google et d'Amazon.

La promesse faite ici est celle d'un logement entièrement connecté pour pouvoir s'adapter parfaitement aux besoins de ses occupants, et même les anticiper dans différents domaines. Mais cette promesse est faite depuis longtemps par une grande diversité d'acteurs, des professionnels de l'immobilier aux fabricants d'électroménager, en passant par les énergéticiens et les start-ups. Tous les équipements du logement ou presque sont ainsi disponibles dans une version connectée : chaudières, détecteurs de fumée, caméras, stores électriques... Il en a résulté un éclatement de l'offre et une faible lisibilité des avantages attendus pour les ménages. Les enceintes connectées permettent en partie de résoudre ce problème en mettant une « tour de contrôle » au cœur du logement.

⁵⁷ « Plus d'1,7 million d'utilisateurs d'enceintes à commande vocale », Mediametrie, 19 décembre 2018. URL: <https://www.mediametrie.fr/fr/plus-d17-million-dutilisateurs-denceintes-commande-vocale>. Consulté le 21 mai 2019.

⁵⁸ Bohn Dieter, « Amazon Says 100 Million Alexa Devices Have Been Sold — What's Next? », *The Verge*, 4 janvier 2019. URL : <https://www.theverge.com/2019/1/4/18168565/amazon-alexa-devices-how-many-soldnumber-100-million-dave-limp>. Consulté le 21 mai 2019.

Selon les données de la Fédération française de la domotique (FFD), ce marché a représenté 1,6 milliard d'euros en 2017⁵⁹. Il est en forte croissance depuis le début des années 2010 (+ 42 % en un an).



La maison connectée recouvre néanmoins des besoins différents (même s'ils peuvent être complémentaires) :

- améliorer le confort des habitants en centralisant la commande des équipements, en programmant le déclenchement des appareils, en recourant aux détecteurs de mouvements, etc. ;
- optimiser la consommation d'eau et d'énergie en régulant au mieux le fonctionnement des équipements selon les horaires de présence des occupants, les heures creuses, etc. ;
- assurer la sécurité des occupants et éviter les intrusions (alarmes et caméras connectées) ;
- assurer la sécurité d'occupants handicapés ou dépendants, grâce à des équipements connectés capables de prévenir des proches ou des secours en cas de problème.

⁵⁹ « Le marché de la maison connectée évalué à 1,6 milliard d'euros en 2017 », FFD, 13 mai 2018. URL : <http://www.ffdomotique.org/actualites/etude-gfk-tres-forte-progression-marche-de-maison-connectee-5327>. Consulté le 21 mai 2019

Aujourd'hui, en France, le marché de la maison connectée est dominé par le gros électroménager, suivi par les loisirs, la sécurité puis le petit électroménager.

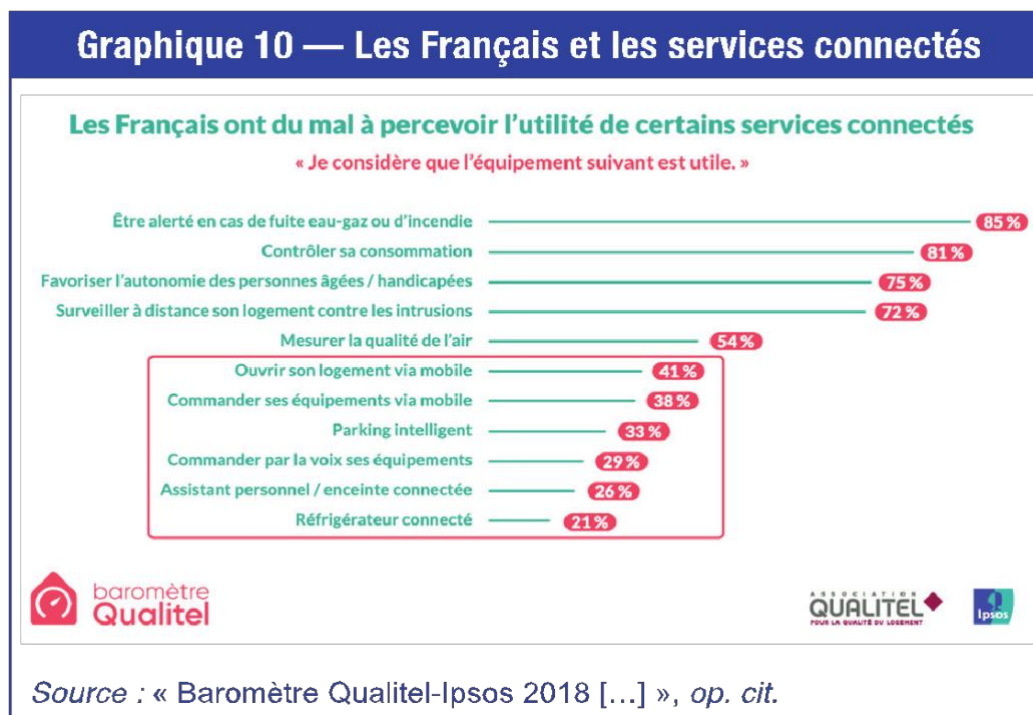
Alors que les offres commerciales se développent rapidement, le principal frein à la diffusion des logements intelligents sera l'acceptabilité des consommateurs. Des enquêtes mettent en effet régulièrement en avant leur méfiance vis-à-vis de ces équipements. Ainsi, selon le baromètre Qualitel réalisé par Ipsos, près de 7 Français sur 10 déclarent comprendre précisément en quoi consiste le logement connecté ⁶⁰.

Mais seuls 3 sur 10 déclarent posséder au moins un équipement connecté, et il s'agit majoritairement de personnes aisées. Les équipements connectés jugés les plus utiles sont ceux permettant d'être alerté en cas de fuite (eau et gaz) et d'incendie, ainsi que ceux permettant de contrôler la consommation d'énergie du logement.

Plus de 7 personnes sur 10 se disent intéressées par les dispositifs favorisant l'autonomie des personnes âgées à domicile, mais seuls 8 % des ménages déclarent en posséder un. Et seule une personne sur quatre perçoit l'utilité des enceintes connectées.

Trois freins principaux sont mis en avant pour expliquer ce faible engouement :

- le prix des équipements connectés par rapport au bénéfice qui en est attendu ;
- le sentiment que ces équipements peuvent être intrusifs et qu'il est difficile de maîtriser les données qu'ils collectent ; une personne sur deux refuse de partager des données concernant ses habitudes pour réduire ses factures ;
- la peur des effets liés aux ondes wi-fi ou électromagnétiques.



⁶⁰ « Baromètre Qualitel-Ipsos 2018 : Habitat rénové ou connecté, quels (réels) bénéfices pour les Français ? », 25 septembre 2018. URL : <https://www.ipsos.com/fr-fr/barometre-qualitel-ipsos-2018-habitat-renove-ouconnecte-quels-reels-benefices-pour-les-francais>. Consulté le 21 mai 2019.

Par ailleurs, la majorité des personnes interrogées redoute que les équipements connectés tombent en panne ou de ne pas réussir à maîtriser leur fonctionnement. Des freins identiques sont identifiés dans l'Observatoire de l'association Promotelec (qui réunit électriciens, acteurs du bâtiment et associations de consommateurs), qui estime que 4 Français sur 10 sont sceptiques voire réfractaires aux objets connectés dans le logement⁶¹.

En résumé, le marché de la domotique se développera probablement au cours des prochaines années pour les équipements apportant de réels bénéfices financiers ou en termes de sécurité. À l'inverse, les équipements connectés dont l'utilité et la sécurité ne sont pas démontrées séduiront avant tout une minorité de foyers aisés.

Trois usages du logement pour l'avenir

En conséquence, trois grands types d'usages du logement pourraient coexister à l'avenir :

1. Le logement, point d'ancrage dans le territoire

Le logement restera sans doute un lieu très investi en termes d'argent, de temps et d'activités. Il constituerait aussi un point d'ancrage dans le quotidien des individus, leur permettant d'accéder à d'autres lieux et d'autres personnes. La complémentarité entre activités exercées au sein du logement et en dehors s'accentuerait. Ainsi, le télétravail pourrait se pratiquer de manière toujours plus régulière et spontanée, en fonction des besoins professionnels et personnels. De même, les loisirs sur écran continueraient à se diversifier, mais sans se substituer complètement à la fréquentation de lieux dédiés. La localisation du logement resterait donc un critère important, notamment pour définir les besoins de mobilité des habitants. Le logement pourrait alors être plus ouvert sur son territoire (rue, voisinage, voire quartier) : servir de point relais pour des colis, mettre à disposition des équipements partagés avec les voisins, etc.

2. Logement, lieu à tout faire

Le logement pourrait véritablement devenir un lieu à tout faire, dans lequel serait exercé l'essentiel des activités du quotidien. Les activités seraient donc effectuées en ligne, alors que les biens seraient livrés aux habitants. Ce logement pourrait aussi être plus autonome en termes de production d'électricité, d'alimentation...

Dans cette logique, le logement pourrait être situé n'importe où, puisque le monde viendrait à ses habitants, qui n'auraient quasiment plus besoin de se déplacer. L'espace public pourrait alors évoluer pour remplir deux fonctions différentes : devenir un espace de transit optimisé notamment pour le fret, mais également retrouver un rôle crucial d'espace de convivialité, favorisant les rencontres.

⁶¹ « Attentes et attitudes des Français face aux objets connectés pour l'habitat », Promotelec, 20 décembre 2018.
URL : <https://www.promotelec.com/wp-content/uploads/2018/12/Promotelec-Attentes-et-attitudes-desFran%C3%A7ais-face-aux-OCH-d%C3%A9cembre-2018.pdf>. Consulté le 21 mai 2019.

Le risque est néanmoins que le logement devienne une bulle et une source d'isolement pour certains individus, qui seraient de moins en moins connectés avec leur environnement immédiat. Cette logique peut donc relever d'un choix ou d'une contrainte (habitants de zones rurales isolées, personnes âgées dépendantes, à mobilité limitée...). L'immobilité pourrait alors devenir un nouveau luxe, les individus qui en ont les moyens achetant la mobilité des autres, pour se faire livrer leurs courses, effectuer des tâches non réalisables à distance (aller chercher les enfants, etc.). Une telle hypothèse poserait néanmoins la question des limites à l'immobilité, en termes de lien social notamment : au-delà des possibilités techniques et commerciales, le besoin de passer du temps avec des proches, mais aussi de sortir de chez soi, semble difficile à supprimer totalement...

3. Le logement, un lieu fonctionnel

Enfin, le logement pourrait aussi devenir un lieu fonctionnel, moins investi et personnalisé car réduit à ses fonctionnalités les plus basiques. Selon cette logique, les habitants ne chercheraient pas à effectuer plus d'activités et à passer plus de temps dans leur logement qu'ailleurs. Cette approche pourrait notamment être adoptée par des jeunes qui privilégieraient la location, voire la colocation et n'hésiteraient pas à déménager fréquemment en fonction de leurs besoins. En dehors du temps consacré au sommeil, le logement ne serait pas plus investi que d'autres lieux comme le bureau (ou les espaces de coworking), des lieux de restauration et de détente, des espaces publics, etc. Ces logements pourraient donc s'intégrer parfaitement dans une ville intelligente, qui chercherait à optimiser son usage et ses consommations en fonction des moments de la journée, de la semaine. Ainsi, un logement vide en journée pourrait être utilisé comme bureau, puis accueillir des touristes le *weekend*, etc.

La Fondation Terra Nova a publié en février 2019 un rapport sur l'avenir du logement ¹, dans lequel elle imagine quatre scénarios à l'horizon 2040.

Le premier scénario, « La concentration métropolitaine », repose sur une poursuite du processus de métropolisation, qui se traduit par une accentuation des inégalités territoriales entre les pôles dynamiques et les zones reculées. En conséquence, trois tendances déjà structurantes en matière de logement tendent à s'accroître encore :

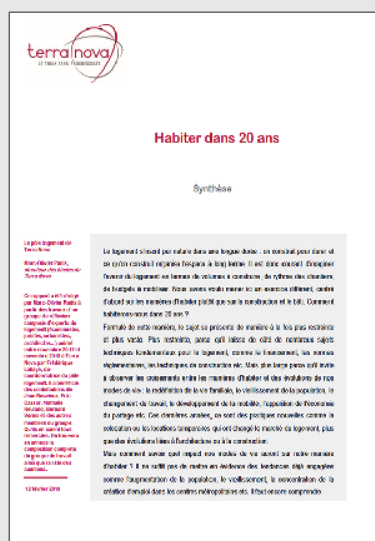
- les conditions de logement dans les cœurs des métropoles sont difficiles (coût élevé, superficies limitées...) ;
- l'étalement urbain se poursuit, donc la dépendance à l'automobile aussi ;
- certaines zones du territoire se retrouvent isolées et abandonnées, avec des populations captives.

Le deuxième scénario, « La saturation urbaine », décrit au contraire une saturation dans le phénomène de métropolisation, en raison des externalités liées à ce modèle (prix des logements, temps de transport, pollutions...). De plus en plus d'habitants cherchent donc à s'éloigner des cœurs de métropole, en investissant dans des maisons en périurbain, voire en zone rurale. Le logement est donc plus que jamais au centre de la vie quotidienne pour travailler, se former mais aussi jardiner et accroître son autonomie.

Dans le troisième scénario, « La révolution du partage », les pratiques de mutualisation des biens permettent de maintenir la qualité de vie dans les métropoles. Les logements et l'automobile sont partagés de manière plus systématique, afin de libérer de l'espace. Le logement est aussi un lieu moins investi et plus fonctionnel, les habitants réalisant de plus en plus d'activités dans des lieux eux aussi partagés. Les habitants profitent également de leur temps libre pour rejoindre des logements plus grands dans des zones moins denses (résidences secondaires, location de courte durée...).

Enfin, **le quatrième scénario**, « Le réseau des métropoles », envisage un développement territorial plus équilibré entre les métropoles, les villes moyennes et une partie des zones rurales. Les logements sont des lieux multifonctions, plus modulables en fonction de leurs occupants et de leurs pratiques. ■

1. PADIS Marc-Olivier, *Habiter dans 20 ans*, Paris : Terra Nova, 12 février 2019, 61 p. URL : http://tnova.fr/system/contents/files/000/001/699/original/Terra-Nova_Habiter-dans-vingt-ans_120219.pdf?1549907828. Consulté le 21 mai 2019.



La mobilité résidentielle en France après la crise COVID

Des bousclements mais pas (encore) d'exode urbain

Cécile DESAUNAY⁶²

Futuribles s'interrogeait dès 2020 sur les impacts potentiels de la crise COVID sur l'attractivité des métropoles ⁶³. Depuis près de deux ans, en effet, de nombreux médias et acteurs de l'immobilier mettent en avant des départs massifs d'urbains actifs des grandes villes vers des zones moins denses.

De nouvelles données sont désormais disponibles pour comprendre comment les mobilités résidentielles des Français ont évolué au cours des dernières années. Elles témoignent d'une accélération de tendances déjà à l'œuvre auparavant, qui demeurent encore limitées aux populations les plus mobiles. Cette analyse⁶⁴ fait le point sur l'évolution de la mobilité résidentielle ces dernières années, les tendances à l'œuvre en la matière et les perspectives à moyen terme.

Trois tendances accélérées depuis deux ans

Les agents immobiliers et les notaires sont les acteurs les mieux placés pour identifier des changements dans les aspirations et comportements résidentiels des Français. En l'occurrence, ils semblent tous confirmer trois phénomènes.

1. Un engouement réaffirmé pour les maisons

Depuis deux ans, les Français sont de plus en plus attirés par les maisons. Mais cette tendance n'est pas nouvelle : depuis une dizaine d'années, dans toutes les enquêtes réalisées sur ce sujet, la maison avec jardin est plébiscitée par une majorité de ménages. Mais elle semble se renforcer encore et, désormais, 80 % des Français voient dans la maison le logement idéal, alors qu'ils étaient plutôt 70 % depuis 1945 ⁶⁵ — sachant que

⁶² Cécile DESAUNAY est Directrice d'études à Futuribles, spécialiste des questions de consommation et de modes de vie.

⁶³ Désaunay Cécile, « La COVID, accélérateur de la démétropolisation ? », *Note de veille*, 22 septembre 2020, Futuribles International. URL : <https://www.futuribles.com/en/article/la-COVID-accelerateur-de-la-demetropolisation/>. Consulté le 9 février 2022.

⁶⁴ Article original (ou Source) : DÉSAUNAY Cécile, « La mobilité résidentielle en France après la crise COVID. Des bousclements mais pas (encore) d'exode urbain », *Analyse prospective*, n° 264, 11 février 2022, Futuribles International. URL : <https://www.futuribles.com/fr/document/la-mobilite-residentielle-en-france-apres-la-crise/>

⁶⁵ La proportion de 70 % de Français déclarant la maison individuelle comme logement idéal se retrouve dans différentes enquêtes réalisées en 1945, 2007 et 2017. Voir Litzler Jean-Bernard, « Pour les Français, le logement ultime, c'est celui de leur enfance », *Le Figaro Immobilier*, 17 novembre 2021. URL : https://immobilier.lefigaro.fr/article/pourles-francais-le-logement-ultime-c-est-celui-de-leur-enfance_f5078390-46f6-11ec-b307-5440efca361e/ ; Agnimel Coralie, « Logement idéal : 71 % des Français

près de 6 logements sur 10 sont des maisons, un taux stable depuis 40 ans ⁶⁶. Depuis un an, selon Meilleurs Agents, le prix des maisons en France a augmenté deux fois plus vite que celui des appartements, alors qu'auparavant ils évoluaient plutôt au même rythme. Les notaires confirment quant à eux qu'en 2021, les acheteurs de biens immobiliers ont inscrit dans leurs critères prioritaires l'accès à un espace extérieur ⁶⁷.

2. Une hausse des déménagements

Depuis deux ans, les Français sont plus nombreux à manifester leur désir de déménager, ce qui s'est déjà traduit dans les faits. En 2021, selon les notaires, 18 % des ménages français ont déménagé, soit deux à trois points de plus qu'avant la crise.

Toujours selon les notaires, plus de 1,2 million de ventes ont été enregistrées en 2021, soit 14 % de plus qu'en 2019 (et après une baisse de 4 % en 2020) ⁶⁸.

Néanmoins, comme seuls 6 ménages sur 10 sont propriétaires de leur logement, l'analyse des mobilités résidentielles doit bien entendu prendre également en compte les locataires. Mais, alors que les achats / ventes sont systématiquement enregistrés par les notaires, ce n'est pas le cas des déménagements de locataires, pour lesquels il n'existe pas de recensement spécifique. Pour comprendre les évolutions dans ce domaine, il faut donc notamment s'appuyer sur les données des agents immobiliers et des sites d'annonces. Et celles-ci ne mettent pas en avant (pour l'instant) de renversement de tendance concernant l'attractivité des métropoles pour les locataires.

En effet, les loyers ont continué à augmenter en France en 2020 et 2021, y compris dans les 10 plus grandes métropoles ⁶⁹. La tension pour l'accès à la location dans les grandes villes est donc restée forte depuis le début de la crise. Mais deux facteurs ont pu la

rêvent d'une maison », *SeLoger*, 7 février 2017 (mis à jour 8 juillet 2019). URL : <https://edito.seloger.com/actualites/france/logement-ideal-71-des-francais-revent-d-une-maison-article-16312.html> ; Damon Julien, « Les Français et l'habitat individuel : préférences révélées et déclarées », *Sociologies* [En ligne], Dossiers, 21 février 2017. URL : <https://journals.openedition.org/sociologies/5886>. Consultés le 9 février 2022.

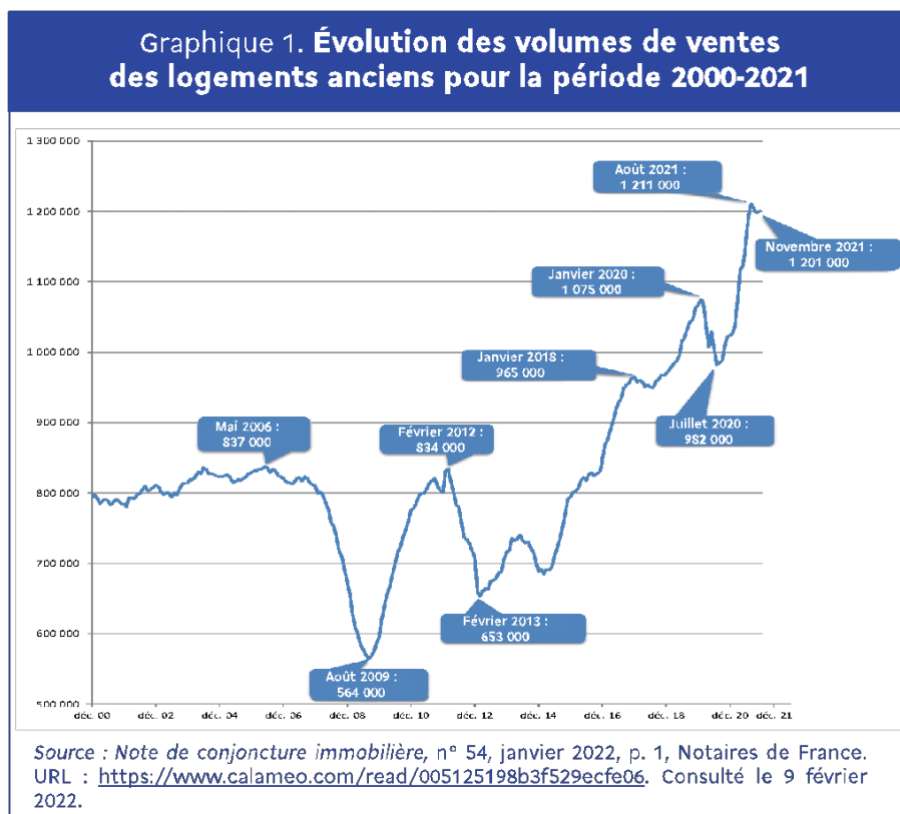
⁶⁶ Arnold Céline, « 37 millions de logements en France au 1^{er} janvier 2020 », *INSEE [Institut national de la statistique et des études économiques] Focus*, n° 217, 8 décembre 2020. URL : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4985385>. Consulté le 9 février 2022.

⁶⁷ Rey-Lefebvre Isabelle, « En quête d'une meilleure qualité de vie, les Français rejettent la densité des grandes métropoles », *Le Monde*, 14 décembre 2021. URL : https://www.lemonde.fr/economie/article/2021/12/14/en-queted-une-meilleure-qualite-de-vie-les-francais-rejettent-la-densite-des-grandes-metropoles_6105963_3234.html. Consulté le 9 février 2022.

⁶⁸ « Marché immobilier : à qui profite la crise sanitaire ? », *Baromètre Meilleurs Agents*, 3 janvier 2022. URL : <https://www.meilleursagents.com/wikimmo/marche-immobilier-a-qui-profite-la-crise-sanitaire/> ; « Marché immobilier : tendance et évolution des prix de l'immobilier », *Notaires.fr*, 28 octobre 2021. URL : <https://www.notaires.fr/fr/immobilierfiscalite/C3%A9/prix-et-tendances-de-limmobilier/analyse-du-march%C3%A9-immobilier>. Consultés le 9 février 2022.

⁶⁹ Defrance Anne-Lise, « Immobilier : les loyers vont-ils encore grimper en France ? », *Les Échos*, 2 septembre 2021. URL : <https://www.lesechos.fr/patrimoine/immobilier/immobilier-les-loyers-vont-ils-encore-grimper-en-france-1342627> ; Gallois M. et Giraud N., « IRL [indice de référence des loyers] du 4^e trimestre 2021 : le loyer des logements augmente de 1,61 % sur un an », *Particulier à particulier*, 14 janvier 2022. URL : <https://www.pap.fr/actualites/irl-du3e-trimestre-2016-006-d-augmentation-a18935>. Consultés le 9 février 2022.

réduire : la baisse du tourisme et le départ d'une partie des étudiants (retournés chez leurs parents ou étudiants étrangers qui n'ont pas pu venir en France). Ainsi, la demande en logements étudiants a diminué de 17 % entre 2019 et 2021 en France ⁷⁰. Entre mars 2020 et mars 2021, le site SeLoger a enregistré une hausse de 129 % des annonces d'appartements meublés et de 79 % pour les d'appartements vides ⁷¹. Cette augmentation est particulièrement marquée dans les métropoles : au cours de cette période, le nombre d'annonces de location a triplé à Nice, Rennes et Toulouse, et quintuplé à Bordeaux.



Néanmoins, depuis la rentrée 2021 et le retour des étudiants (mais aussi d'une partie des touristes), la situation du marché locatif dans les grandes villes semble retrouver un certain équilibre⁷². Deux ans après le début de la crise, la tension immobilière reste en réalité forte dans les métropoles : le taux de vacance des logements est par exemple

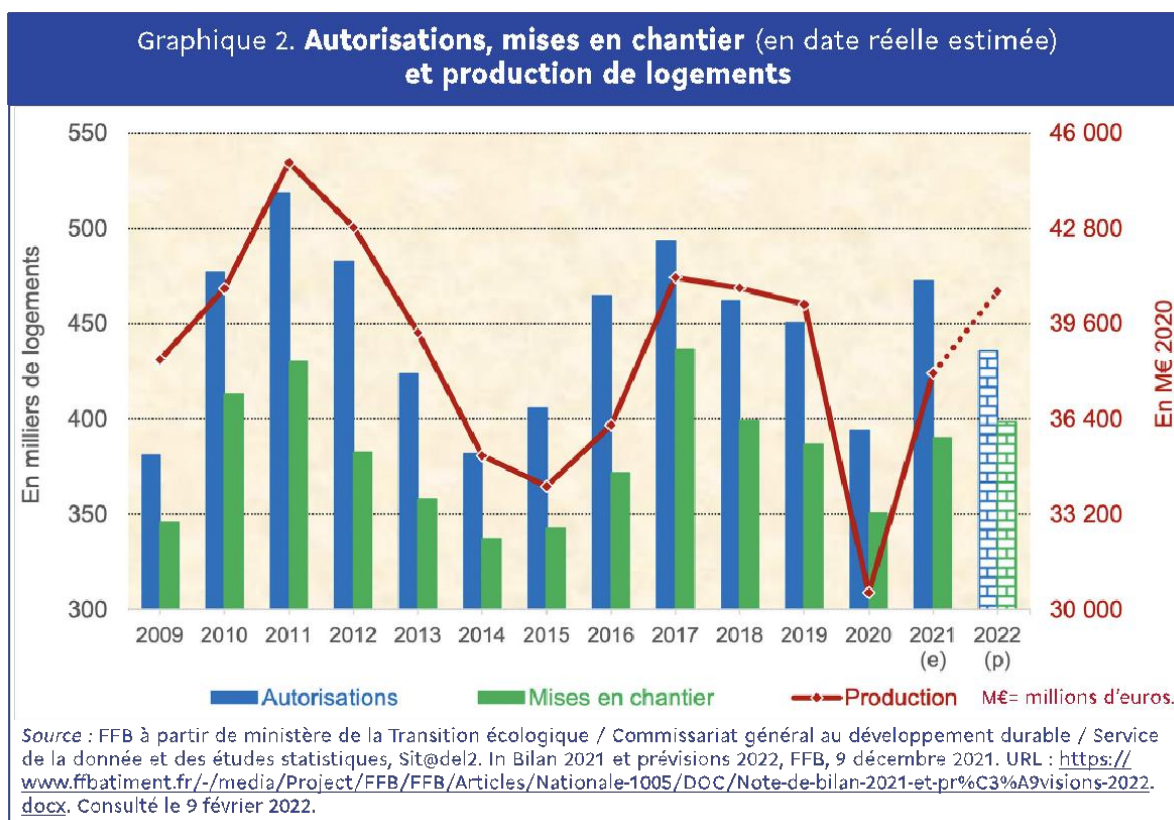
⁷⁰ Thiébault Ivan, « Les chiffres-clés du logement étudiant en France en 2021 », *LocService.fr*, 14 juin 2021. URL : <https://blog.locservice.fr/les-chiffres-cles-du-logement-etudiant-en-france-en-2021-7886.html>. Consulté le 9 février 2022.

⁷¹ Rey-Lefebvre Isabelle, « Logement : la crise pousse à la baisse les prix des loyers », *Le Monde*, 10 mai 2021. URL : https://www.lemonde.fr/economie/article/2021/05/10/logement-la-crise-pousse-a-la-baisse-les-prix-des-loyers_6079671_3234.html. Consulté le 9 février 2022.

⁷² Rodrigues Rachel, « En pleine rentrée, la galère des étudiants pour se loger : "On appelle à l'aide ceux qui ont une chambre pour qu'ils puissent héberger ceux qui n'ont rien" », *France Info*, 7 septembre 2021. URL : https://www.francetvinfo.fr/sante/maladie/coronavirus/temoignages-en-pleine-rentree-la-galere-des-etudiants-pour-se-loger-onappelle-a-l-aide-ceux-qui-ont-une-chambre-pour-qu-ils-puissent-heberger-ceux-qui-n-ont-rien_4761961.html. Consulté le 9 février 2022

passé de 4,5 % à 1 % à Nantes, métropole qui gagne en moyenne 9 000 nouveaux habitants par an⁷³. La part des logements vacants à Paris est également en baisse sur longue période, puisqu'elle est passée de 17 % il y a 40 ans à 13 % en 2021⁷⁴.

Enfin, l'analyse des évolutions des mises en construction de logements indique que ces constructions ont été ralenties en 2020 et début 2021 à cause des retards pris sur les chantiers, mais qu'elles ont désormais retrouvé leur niveau d'avant-crise. Selon la Fédération française du bâtiment (FFB), l'année 2022 sera marquée par une hausse de 7,3 % de la production de logements neufs⁷⁵. Cette hausse est néanmoins à relativiser car elle correspond en partie à un rattrapage des années 2020 et 2021, au cours desquelles ces productions avaient diminué (de près de 6 % en 2021 par rapport à 2019), car de nombreux chantiers avaient été ralentis par la crise. La FFB enregistre par ailleurs depuis deux ans une baisse de 8 % des mises en construction de logements neufs en collectif dans les zones denses, faute de terrains disponibles.



⁷³ Reux Julie, « Métropole de Nantes : dans les coulisses de la crise du logement », MediaCités, 18 novembre 2021. URL : <https://www.mediacites.fr/enquete/nantes/2021/11/18/metropole-de-nantes-dans-les-coulisses-de-la-crise-du-logement/>. Consulté le 9 février 2022

⁷⁴ Freppel Camille, « 37,2 millions de logements en France au 1^{er} janvier 2021 », INSEE Focus, n° 254, 9 novembre 2021. URL : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5761272>. Consulté le 9 février 2022

⁷⁵ « 2022 : l'année du rattrapage », FFB, 9 décembre 2021. URL : <https://www.ffbatiment.fr/actualites-batiment/presse/2022-l-annee-du-rattrapage>. Consulté le 9 février 2022

Elle considère que cette situation pourrait encore accroître les tensions immobilières dans ces villes. Dans tous les cas, il est important de rappeler que ce secteur est influencé par de nombreux paramètres, dont les temporalités peuvent être plus longues que celles de la crise (réglementation, durée de commercialisation des programmes neufs, accès au crédit par les ménages...).

3. Un relatif rééquilibrage de l'attractivité des territoires

Différentes enquêtes semblent indiquer que ces aspirations au déménagement concerneraient principalement les habitants des métropoles, pour qui les conséquences de la crise s'ajouteraient à une relative dégradation de la qualité de vie (hausse des prix immobiliers, congestion, pollutions...). Selon une enquête réalisée par l'ESSEC en avril 2021, environ 45 % des professionnels habitant dans une métropole envisagent de déménager prochainement⁷⁶. Cette aspiration concerne les deux tiers des 18-26 ans et 55 % des 27-40 ans. Cette tendance se retrouve en partie dans les chiffres des notaires : en 2021, pour la première fois depuis une dizaine d'années, la croissance des prix immobiliers n'est pas tirée par les métropoles. Ainsi, les prix ont diminué de 1,7 % à Paris. Et ils n'ont augmenté « que » de 4 % dans les 10 plus grandes métropoles françaises (hors Paris), soit presque deux fois moins que les années précédentes. À l'inverse, ils ont augmenté de 8 % en moyenne dans les zones rurales. Les prix augmentent aussi rapidement (plus de 10 %) dans certaines villes moyennes comme Brest, La Rochelle, Orléans ou Le Havre. L'année passée semble donc indiquer un relatif rééquilibrage dans l'attractivité des territoires.

Autre indicateur intéressant : l'évolution des inscriptions scolaires en fonction de la taille des villes, étudiée par le chercheur Olivier Bouba-Olga pour la rentrée 2020-2021 afin de contourner le manque de données récentes sur les mobilités résidentielles⁷⁷. Il constate que les inscriptions dans le premier degré ont diminué dans les métropoles, alors qu'elles étaient en légère hausse avant la crise (dans un contexte de diminution des inscriptions au niveau national depuis 2016). La diminution est particulièrement forte (supérieure à 2 %) à Paris, Grenoble, Clermont-Auvergne, Nancy et Lyon. Parallèlement, les inscriptions dans le premier degré dans les communautés de communes étaient en baisse depuis plusieurs années avant 2020. Mais, pour la première fois en 2021, la baisse a été inférieure à celle enregistrée au niveau national : elles connaîtraient donc un relatif regain d'attractivité. Dans le second degré, les évolutions de la rentrée 2020-2021 sont plus

⁷⁶ « Le bureau idéal, des représentations sociales très diverses », chaire Workplace Management / ESSEC Business School, avril 2021. URL : <http://workplace-management.essec.edu/mon-bureau-post-confinement/mon-bureau-postconfinement-iii/>. Voir également Nappi Ingrid et Le Luyer Diane, « Grand Paris : le télétravail ne devrait conduire qu'à un exode urbain très limité », The Conversation, 27 juillet 2021. URL : <https://theconversation.com/grand-paris-le-tele-travail-ne-devrait-conduire-qua-un-exode-urbain-tres-limite-164883>. Consultés le 10 février 2022

⁷⁷ Bouba-Olga Olivier, « Assiste-t-on à un "exode urbain" au profit des villes moyennes et des territoires ruraux ? », Le Monde, 8 janvier 2022. URL : https://www.lemonde.fr/idees/article/2022/01/08/assiste-t-on-a-un-exode-urbain-auprotit-des-villes-moyennes-et-des-territoires-ruraux_6108696_3232.html. Consulté le 10 février 2022

mitigées : les inscriptions dans les métropoles restent aussi dynamiques qu'avant la crise et, dans les communautés de communes, elles demeurent aussi calmes qu'en 2019.

Ces données vont donc bien dans le sens d'une moindre attractivité des métropoles auprès des jeunes parents. Mais en l'occurrence, cette tendance n'est, là aussi, pas nouvelle : il est classique, à cette période de la vie, de déménager pour obtenir un logement plus grand et un meilleur cadre de vie. L'association d'élus France urbaine indique par ailleurs qu'elle n'enregistre pas de départs massifs des espaces métropolitains depuis deux ans, mais plutôt des départs des cœurs des métropoles vers les banlieues⁷⁸.

Mais pas encore de véritable exode urbain

Ces trois phénomènes augurent-ils d'une transformation durable dans la répartition de la population ? Rien n'est moins sûr. En effet, d'une part, les tendances observées en 2021 relèvent d'un contexte exceptionnel, du dire même des notaires et des agents immobiliers : des projets immobiliers prévus en 2020 ont été retardés, alors que d'autres ont au contraire été accélérés. Les mobilités résidentielles ont donc été particulièrement élevées en 2021, mais pas si exceptionnelles.

Surtout, une partie de cette hausse s'explique par les faibles taux d'intérêt, qui ont dynamisé aussi les investissements locatifs : ils représentent près d'un tiers des ventes en 2021 dans le réseau Century 21, soit deux fois plus qu'en 2014⁷⁹. Et 7 % des achats sont destinés à des résidences secondaires, en hausse de 6 % en un an. Ces achats peuvent en partie être effectués par des actifs souhaitant s'évader plus facilement (notamment pour télétravailler), mais les données disponibles ne permettent pas d'appréhender l'ampleur de ce phénomène.

Par ailleurs, même lorsque les Français ont changé de résidence principale, ils n'ont pas forcément fui les métropoles. Ainsi, selon les données des notaires, les deux tiers des Français qui ont déménagé en 2021 l'ont fait dans leur commune. Seul changement notable : une hausse de quatre points en un an des ménages partis vivre dans une zone moins dense.

Dans ce contexte, l'Ordre des notaires considère qu'il n'est pas possible de parler d'exode urbain et que les départs observés depuis deux ans ne concernent qu'une petite partie de la population, capable de déménager rapidement et d'adapter sa carrière et sa vie de famille en conséquence.

Un argument notamment mérite d'être relativisé : l'idée que la généralisation du télétravail permettrait à tous les salariés de quitter les villes pour s'installer au vert. Certes, le télétravail offre de nouvelles souplesses mais, rappelons que, en décembre 2021, seuls 7

⁷⁸ Soutra Hugo, « L'«exode urbain», du fantasme à la (triste) réalité », Le Courrier des maires et des élus locaux, 7 mai 2021. URL : <https://www.courrierdesmaires.fr/article/l-exode-urbain-du-fantasme-a-la-triste-realite.26397>. Consulté le 10 février 2022.

⁷⁹ Le marché immobilier de l'ancien, Century 21, janvier 2022. URL : https://www.century21.fr/pdf/conf_presse/2022/janvier/dossier-presse-transac.pdf. Consulté le 10 février 2022

% des Français travaillaient de chez eux au moins une fois par semaine, et 2 % étaient en télétravail intégral, soit environ un million de personnes⁸⁰.

Le cas de Paris et de l'Île-de-France

L'analyse des mobilités résidentielles des Français nécessite d'aborder de manière spécifique la situation de l'Île-de-France, voire de Paris. À première vue, la crise aurait en effet accéléré les projets de départ des Parisiens : ainsi, un Francilien sur deux indique que, s'il devait déménager, ça serait pour quitter sa région, soit deux fois plus que les Normands, les Bretons ou les Occitans⁸¹. Cette région cumule en effet les inconvénients les plus élevés de la métropolisation (coût du logement, saturation des transports...) et le potentiel le plus important d'actifs susceptibles de télétravailler ou de trouver un emploi ailleurs.

Mais, pour l'instant, les différents indicateurs disponibles invitent plutôt à relativiser l'hypothèse de départs massifs de Parisiens vers la province. En 2021, 31 % des acheteurs originaires de Paris ont investi ailleurs en France, contre 23 % en 2019, pour leur résidence principale ou une résidence secondaire. La hausse est donc bien réelle, mais trop récente pour pouvoir être interprétée. Pour les résidences secondaires, une tendance semble se dessiner : des investissements recentrés sur les départements plus proches de la région parisienne, permettant des allers-retours réguliers. Ainsi, les Parisiens représentent 35 % des acheteurs en Eure-et-Loir (+ 7 points par rapport à 2020) ; 27 % dans l'Eure (+ 7 points) ; 24 % dans l'Yonne (+ 4 points) ; 17 % dans le Loiret (+ 4 points) ... En parallèle, les achats par des Parisiens sont en baisse de plus de 50 % en Corse-du-Sud et d'un quart dans l'Hérault et les Alpes-Maritimes⁸².

L'analyse du marché parisien de la location invite aussi à la prudence. Depuis le début de la crise COVID, ce marché s'est fortement détendu, conséquence de la baisse de la demande pour les biens non meublés (étudiants, expatriés, report vers la petite voire la grande couronne...), mais aussi pour les meublés (principalement pour les touristes), incitant de plus en plus de propriétaires de ces logements à les proposer en location non meublée⁸³. En conséquence, le montant moyen des loyers a diminué de 4 % entre avril 2020 et avril 2021⁸⁴. Néanmoins, selon les agents immobiliers parisiens, dans la capitale,

⁸⁰ Sources : Gouyon Marie, Malard Louis et Baron Augustin, « Activité et conditions d'emploi de la main-d'œuvre pendant la crise sanitaire COVID-19 en novembre 2021 », DARES (Direction de l'animation de la recherche, des études et des statistiques), 23 décembre 2021. URL : <https://dares.travail-emploi.gouv.fr/publication/activite-et-conditionsdemploi-de-la-main-doeuvre-pendant-la-crise-sanitaire-COVID-19-novembre-2021> ; « Emploi salarié et non salarié par activité. Données annuelles de 1989 à 2020 », INSEE, chiffres-clés, 9 décembre 2021. URL : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2424696>. Consultés le 10 février 2022

⁸¹ Litzler Jean-Bernard, op. cit

⁸² Gaspar Romain, « Métropoles vs petites villes : la crise bouscule les certitudes », La Gazette des communes, 8 septembre 2021. URL : <https://www.lagazettedescommunes.com/762502/metropoles-vs-petites-villes-la-crise-bousculeles-certitudes/>. Consulté le 10 février 2022

⁸³ « À Paris, la détente du marché locatif se poursuit », Boursier.com, 5 octobre 2021. URL : <https://argent.boursier.com/immobilier/actualites/a-paris-la-detente-du-marche-locatif-se-poursuit-6908.html>. Consulté le 10 février 2022

⁸⁴ Ibidem

le marché locatif retrouverait progressivement sa vitalité, en termes aussi bien de montant des loyers que de taux de remplissage, grâce au retour des étudiants et des expatriés⁸⁵. Et Paris représente toujours plus du tiers des recherches de location en France⁸⁶.

Du côté des familles, les données sont elles aussi mitigées. Comme évoqué plus haut, la capitale a enregistré une diminution de 2 % des inscriptions d'élèves dans le premier degré entre 2019 et 2020 (environ 3 500 élèves). Entre 2021 et 2022, la baisse des inscriptions d'élèves s'est accentuée, puisqu'elle a atteint 5 % des effectifs, soit 6 000 élèves⁸⁷.

Mais, selon l'INSEE, Paris perd des habitants depuis... 1936. Entre 2013 et 2017, la capitale a perdu, en moyenne 11 000 habitants par an, puisque 120 000 personnes la quittent chaque année pour s'installer dans un autre département et que les arrivées ne les compensent pas⁸⁸. En particulier, la part des couples avec enfant était en baisse entre 2013 et 2018. La capitale est donc particulièrement concernée par les fuites de jeunes familles en recherche d'une meilleure qualité de vie. Mais, toujours selon l'INSEE, près de 6 ménages sur 10 qui quittent Paris restent en Île-de-France, et la moitié s'installent en petite couronne.

Perspectives

En matière de mobilité résidentielle, la crise actuelle semble donc avant tout avoir joué un rôle d'accélérateur de tendances déjà à l'œuvre. Néanmoins, l'ampleur de ses impacts pourrait encore en partie être à venir. Les projets immobiliers peuvent en effet se faire sur plusieurs années, notamment lorsqu'ils doivent être coordonnés avec des projets professionnels.

À court et moyen termes, plusieurs tendances vont probablement se conjuguer et influencer le marché immobilier français. Globalement, les sources de tension sur l'immobilier des métropoles devraient se maintenir : retour déjà en cours des étudiants, mais aussi des touristes et des investisseurs étrangers, maintien d'une relative concentration de l'emploi dans ces zones, dans un contexte de faibles constructions neuves faute de terrains disponibles. Mais, en parallèle, les difficultés croissantes à se loger dans ces métropoles et l'attrait pour la maison, combinés avec un recours facilité au télétravail, pourraient rendre attractifs d'autres territoires.

⁸⁵ « Immobilier Paris : le marché locatif revient à la vie », MySweetImmo, 19 octobre 2021. URL : <https://www.mysweetimmo.com/2021/10/19/immobilier-paris-le-marche-locatif-revient-a-la-vie/>. Consulté le 10 février 2022.

⁸⁶ Jones Diana, « Immobilier : Paris et l'Île-de-France sont les moteurs du marché hexagonal ! », SeLoger, 21 décembre 2021. URL : <https://edito.seloger.com/actualites/regions/immobilier-paris-l-ile-de-france-moteurs-marche-hexagonalarticle-12945.html>. Consulté le 10 février 2022

⁸⁷ « Les essentiels de la rentrée scolaire 2021 », Paris.fr, 1^{er} septembre 2021. URL : <https://www.paris.fr/pages/lesessentiels-de-la-rentree-scolaire-2021-18381>. Consulté le 10 février 2022

⁸⁸ « Dossier complet. Commune de Paris », INSEE, 17 janvier 2022. URL : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-75056> ; Bayardin Vinciane, Biju-Duval Sébastien et Laurent Pierre, « 90 % des Parisiens qui quittent la capitale s'installent dans une commune urbaine », INSEE Analyses Île-de-France, n° 143, 22 novembre 2021. URL : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5871250>. Consulté le 10 février 2022

Les incertitudes pour l'avenir portent donc sur trois volets majeurs :

1) Les comportements des ménages actifs

Pour les ménages actifs résidant actuellement dans des métropoles, a fortiori s'ils exercent des emplois qui peuvent être au moins en partie exercés à distance, des changements pourraient s'observer au cours des prochaines années. Comme expliqué dans cette note, les déménagements de familles avec jeunes enfants vers des zones périurbaines constituent une étape assez fréquente dans la vie. Mais ils pourraient devenir encore plus fréquents, car facilités par le recours au télétravail et motivés par les prix inaccessibles dans les métropoles. Le mouvement pourrait également être encouragé par une prolongation de la crise actuelle, ou par la survenue de nouvelles crises. À l'inverse, l'impact de la crise pourrait finalement être plus limité que prévu : les départs observés depuis deux ans correspondraient avant tout à une accélération de projets déjà prévus. Pour les autres ménages, des arbitrages seraient trouvés : déménagement dans une commune périurbaine proche moins chère, voire achat d'une résidence secondaire... Dans ce cas, la crise de 2020 resterait, sur longue période, une parenthèse exceptionnelle.

2) Les comportements des inactifs

Comme rappelé dans cette note, le recours au télétravail ne concerne qu'une minorité de Français et ne peut donc constituer le seul critère d'analyse des mobilités résidentielles. En particulier, les comportements des retraités sont particulièrement importants à analyser : parce que les plus de 65 ans représenteront bientôt un quart de la population⁸⁹, et parce qu'ils ont potentiellement plus de liberté dans le choix de leur lieu de résidence que les actifs. De fait, selon l'INSEE, un départ à la retraite sur huit se traduit par un déménagement dans les trois ans⁹⁰. Cette tendance est encore plus fréquente pour les Franciliens (cinq points de plus) et pour les personnes habitant en appartement (18 % déménagent, contre 7 % pour les occupants de maison). La question du lieu de vie des très âgés, susceptibles d'entrer dans la dépendance, sera bien sûr également cruciale.

3) Les stratégies de territoires

Enfin, les stratégies des collectivités pour attirer (ou non) des populations pourraient également jouer un rôle important dans les choix résidentiels des ménages. En particulier, des villes moyennes et des communes rurales pourraient investir dans des campagnes de communication, mais aussi dans l'amélioration de l'accès à un certain nombre de services. Ainsi, des petites villes se lancent depuis le début de la crise dans des

⁸⁹ Données INSEE. URL : https://www.insee.fr/fr/statistiques/2381474#figure1_radio2. Consulté le 10 février 2022

⁹⁰ Abbas Hicham, Lapasse Benoît (de) et Prevost Élisabeth, « Un départ à la retraite sur huit se traduit par un changement de résidence », INSEE Première, n° 1891, janvier 2022. URL : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/6041423>. Consulté le 10 février 2022

campagnes de publicité vantant leurs mérites auprès d'urbains en mal d'espace et de verdure⁹¹.

À moyen terme, comme le souligne l'Ordre des notaires, des mouvements de population plus diversifiés pourraient donc s'observer en termes de catégories sociales et de territoires. Et donc favoriser, progressivement, un rééquilibrage relatif des prix entre les métropoles et le reste du territoire⁹².

⁹¹ Élie Mathilde, « Ces petites villes qui attirent des populations nouvelles », La Gazette des communes, 14 juin 2021.
URL : <https://www.lagazettedescommunes.com/748983/ces-petites-villes-qui-attirent-des-populations-nouvelles/>.
Consulté le 10 février 2022

⁹² « Marché immobilier : tendance et évolution des prix de l'immobilier », Notaires.fr, op. cit

Quelles contributions des foncières solidaires à la production de logements de qualité et durablement abordables ?

Diane Pialucha et Garance Gonzales⁹³

1. Le repositionnement des acteurs immobiliers au regard de la crise du logement

Depuis près de 50 ans, la “crise du logement” est au cœur des débats et du paysage français⁹⁴. Malgré une augmentation constante du parc, on observe une incapacité des pouvoirs publics à sortir durablement de cette situation.⁹⁵

Aujourd’hui, 14,6 millions de personnes en France sont concernées dont 4 millions, parmi les ménages les plus vulnérables, qui voient leur situation significativement fragilisée (augmentation du taux d’effort, surendettement, précarité énergétique, mal logement, privation de domicile...) ⁹⁶ ;

Cette conjoncture rend plus complexe l’expression du droit universel à disposer d’un logement abordable, décent et adéquat⁹⁷ et plus largement menace le droit à la ville⁹⁸.

Par ailleurs, alors que les inégalités sociales et l’exclusion face au logement se renforcent mutuellement, cette crise met à mal la cohésion des territoires. En effet, elle se traduit par des mutations socio-spatiales protéiformes en fonction des contextes.

Dans les centres urbains denses on observe les incidences d’évolutions structurelles de marché à l’œuvre depuis les années 70-80, comme la transformation de l’immobilier en produit financier⁹⁹. Cette tendance conduit certains acteurs à considérer l’immobilier avant tout comme un investissement (un bien marchand, un moyen de générer une valeur financière) au détriment de sa fonction sociale ou d’usage : loger, abriter une activité, offrir un service¹⁰⁰. Elle a pour effet une standardisation et une obsolescence programmée¹⁰¹

⁹³ Foncière Bellevilles

⁹⁴ Lefebvre et al. 1991. “Politique du logement”. 50 ans pour un échec.

⁹⁵ Driant, Jean-Claude. « Il faut encore parler de crise du logement ! », Fondation Copernic éd., *Manuel indocile de sciences sociales. Pour des savoirs résistants*. La Découverte, 2019, pp. 927-935.

⁹⁶ Fondation Abbé Pierre.

⁹⁷ Voir Objectif de Développement Durable (ODD) n°11 sur le droit à la ville et à un logement digne.

⁹⁸ Lefebvre, dans son ouvrage définit le droit à la ville comme un droit fondamental et émancipateur qui s’oppose aux logiques de planification et fonctionnalité urbaine qui signifie que chaque citoyen doit pouvoir “habiter une ville, s’y accomplir individuellement et collectivement, et pouvoir accéder à toutes les infrastructures nécessaires à cette fin” Christophe Demazières, *Métropolitiques* (2018).

⁹⁹ Nous utilisons le concept de « financiarisation » pour qualifier le pouvoir accru des marchés financiers sur les entreprises, les États et les individus. Voir Halbert, Guironnet, Drozd, 2020 “Les villes à l’ère de la financiarisation”, *Métropolitiques*.

¹⁰⁰ Halbert, L. 2018. « Infrastructures financières et production urbaine : quatre circuits de financement de l’immobilier locatif en France métropolitaine » ; Aveline-Dubach N. et al. 2010. « Les futurs du foncier : modes d’accumulation du capital, droit de propriété et production de la ville », in Collectif CNRS Saskia Sassen, 2016. “Expulsions. Brutalité et complexité dans l’économie globale”, Paris, Gallimard.

des formes urbaines ou encore une mécanique de hausse des prix qui contribue à exclure les classes populaires et intermédiaires¹⁰².

A l'inverse, en zone dite "détendue" (où l'offre est supérieure à la demande), la résultante est la baisse des investissements, leur manque de rentabilité les rendant peu attractifs aux yeux d'investisseurs potentiels¹⁰³. Cette fuite de capitaux a pour conséquence un désinvestissement progressif, une baisse du niveau de qualité des logements, un recul de l'offre de services et commerces de proximité en cœur de ville moyenne, en territoire rural et une augmentation de la vacance (8,5% contre 6% en France)¹⁰⁴.

Avec en toile de fond la fracture économique et géographique grandissante, la question du logement illustre qu'il est un sujet complexe qui ne peut être appréhendé que de façon globale et collective.

2. Emergence et apports des foncières solidaires

Pour faire face à cette réalité et au faisceau d'enjeux qui en découle (politique, économique et écologique) une recomposition des acteurs de la production urbaine s'opère¹⁰⁵.

Cette dernière passe par une complexification du jeu d'acteurs historiques. Malgré les efforts importants fournis par les bailleurs sociaux et l'originalité du modèle français, ces derniers doivent faire face au désengagement progressif de l'État (baisse des aides à la pierre, augmentation des taux d'intérêt, injonctions à fusionner et vendre...)¹⁰⁶. Les promoteurs quant à eux sont pressés de répondre à de nouvelles attentes sociétales qui les obligent à prendre en compte la finitude des limites planétaires et le besoin de lien social dans leurs modèles¹⁰⁷.

Ainsi, on assiste à la mise en place de nouvelles formes de partenariats et à l'émergence de nouveaux acteurs, comme les groupes d'habitants constitués en maîtrise d'ouvrage, les organismes fonciers solidaires, ou les foncières solidaires objet du présent article.

Sur la base de ses récentes expériences (2019-2023), Bellevilles souhaite aujourd'hui interroger l'opportunité d'inscrire les foncières solidaires comme une solution auprès d'acteurs historiques pour ainsi contribuer à une politique volontariste de production - mais surtout de réhabilitation - de logements de qualité, et durablement abordable.

¹⁰¹ Halbert, L. 2018. « Infrastructures financières et production urbaine : quatre circuits de financement de l'immobilier locatif en France métropolitaine »,

¹⁰² Push. Chassés des villes, documentaire de Fredrik Gertten, 2019, 90 mn.

¹⁰³ Pour en savoir plus : Olivier Razemon, *Comment la France a tué ses villes*, Rue de l'échiquier, 2016, 192 p.

¹⁰⁴ Insee (2020) Le commerce de centre-ville recule dans les villes moyennes Audrey Baëhr, Megan Courthial

¹⁰⁵ Bronsard et al. 2020. Les maîtrises d'ouvrage "alternatives", atelier professionnel du master 2 Urbanisme et aménagement, Université Paris 1, sous la direction de Sylvie Fol.

¹⁰⁶ Illustré par une baisse constante des aides à la pierre puis de celles des aides à la personne (APL).

¹⁰⁷ Gimat, M. et Pollard, J. 2016. « Un tournant discret : la production de logements sociaux par les promoteurs immobiliers », *Géographie, économie, société*, vol. 18, no. 2, pp. 257-282.

A. La solidarité comme finalité de la production immobilière

Une foncière, ou société foncière, est une entreprise qui détient un parc immobilier et dont l'objet est la constitution, l'exploitation, la valorisation ou la gestion de ce parc.¹⁰⁸

Les foncières dites solidaires ont le même mode opératoire. Seulement, leur objet - ou finalité – diffère. Une foncière solidaire *'mobilise le foncier comme un moyen d'atteindre des objectifs d'utilité sociale, territoriale, écologique et culturelle, au service du développement territorial'*¹⁰⁹.

Ici la solidarité définit le rapport entre des personnes ou des entités ayant une communauté d'intérêt, liées les unes aux autres : une relation d'interdépendance qui engage une responsabilité mutuelle.

Les foncières solidaires sont ancrées dans une démarche d'Économie Sociale et Solidaire (ESS) dont l'utilité sociale, la limitation de l'impact environnemental, la gouvernance partagée ainsi que la lucrativité limitée (maîtrise de l'enrichissement personnel), constituent le socle de leurs projets.

B. La foncière Bellevilles, un exemple d'application

Fruit d'une démarche collective, Bellevilles est une foncière, agréée Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS) dont l'engagement porte sur l'impact social et environnemental des métiers de l'immobilier.

L'impact social tel que défini par le Conseil Supérieur de l'ESS est : *« l'ensemble des conséquences (évolutions, inflexions, changements, ruptures) des activités d'une organisation tant sur ses parties prenantes externes (bénéficiaires, usagers, clients) directes ou indirectes de son territoire et internes (salariés, bénévoles, volontaires), que sur la société en général ».*

Pour cela, Bellevilles intervient à travers sept thématiques d'impact qui illustrent les valeurs et les engagements de la foncière :

- L'inclusion sociale : permettre l'accès à tous à nos projets, favoriser la mixité sociale et lutter contre l'exclusion des ménages modestes
- La qualité de vie : développer des projets agréables à vivre et vecteurs de lien social
- La cohésion territoriale : répondre à un besoin de territoire, favoriser la cohésion sociale
- Le développement économique : soutenir une économie locale et vertueuse par le développement de savoir-faire (construction et exploitation des lieux)
- La transition écologique : limiter notre impact sur l'environnement par des réhabilitations ambitieuses mais sobres et frugales
- La gouvernance partagée : intégrer toutes les parties prenantes dans le processus de projet

¹⁰⁸ Brochure foncière solidaire 2022

¹⁰⁹ *ibid.*

- Le financement responsable : maîtriser et partager la création de valeur.

La finalité de Bellevilles est de permettre la mise en place et la pérennisation d'usages vertueux sur tout le cycle de vie d'un projet ; de sa préfiguration jusqu'à son exploitation sur le temps long.

Bellevilles est mobilisée sur l'intégralité de la chaîne d'un projet afin de pouvoir maîtriser et partager la création de valeur, dans une démarche de commerce équitable. Ainsi Bellevilles assure le montage, la conception, l'acquisition, la réhabilitation et l'exploitation de projets mixtes ou hybrides (logements abordables et autres espaces économiques productifs).

Dans ce processus, Bellevilles essaie d'accompagner les bénéficiaires en leur partageant les clés pour monter, s'approprier, réaliser et faire vivre leurs lieux.

La foncière intervient sur des territoires clés, qu'ils soient délaissés par les acteurs traditionnels de l'immobilier (zones rurales, villes moyennes, quartiers périphériques), ou à l'inverse que la résilience des citoyens soit mise à mal par la tension du marché immobilier (centres urbains denses).

A travers ses opérations, Bellevilles traite la notion d'habiter au sens large. En effet, la foncière intervient sur l'espace vécu, l'espace pratiqué qui ne se limite pas seulement au logement mais qui comprend également les espaces de loisirs, de commerces, d'activités ou encore les espaces publics¹¹⁰.

3. Modalités d'intervention de Bellevilles

A. Les activités de Bellevilles en faveur du logement

À ce jour, les sollicitations de Bellevilles concernent majoritairement les secteurs de l'activité, de l'artisanat, du commerce ou encore de lieux hybrides de type tiers-lieux. Cet état de fait illustre principalement que Bellevilles est moins identifiée dans le secteur du logement, ce malgré un besoin prégnant.

Le parti pris initial de Bellevilles est, dans une démarche pro-active, d'acheter des immeubles comprenant une composante de logement pour les rénover simplement, sobrement, dans le but de les relouer à des coûts maîtrisés de manière durable. La volonté première de ces opérations étant de faire du sur-mesure et de la qualité en ciblant des immeubles inoccupés ou en phase de l'être tout en proposant des loyers les plus modérés possibles pour des personnes dans le besoin.

¹¹⁰ Herouard, Florent. « 8. Habiter et espace vécu : une approche transversale pour une géographie de l'habiter », Thierry Paquot éd., *Habiter, le propre de l'humain. Villes, territoires et philosophie*. La Découverte, 2007, pp. 159-170.

La diversité des projets portés par Bellevilles, lui permet d'agir dans le parc privé ancien, dans le diffus¹¹¹, sur des petites opérations pour répondre à des besoins ciblés et précis.

Bellevilles se positionne sur des projets interstitiels, où les acteurs traditionnels ne vont pas ou peu par désintérêt ou manque de moyens : habitat dégradé en ville moyenne, logement participatif, expérimentations autour de l'accès à la propriété, logement géré par un acteur spécialisé de l'ESS...

L'agilité de la foncière lui permet de diversifier les modes de financement et donc d'accession aux logements afin de favoriser la mixité sociale (locatif conventionné, libre, accession aidée et accession libre) et surtout de répondre à un besoin spécifique.

N'ayant pas d'agrément institutionnel (de type bailleur social, Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion, ou Organisme de Foncier Solidaire), Bellevilles n'a pas (encore) les moyens de proposer une offre de logements très sociaux ou d'urgence mais souhaite à terme pouvoir intégrer ce panel de solutions.

La volonté de la foncière, à terme, est de pouvoir revendre une partie des logements réactivés aux locataires pour favoriser l'accession à la propriété tout en gardant la maîtrise de l'opération (revente de moins de 50% du projet, démembrement...). Cette politique de cession devra néanmoins être en adéquation avec leurs parcours résidentiels respectifs (s'adapter à leurs contraintes, évolutions de vie, passages compliqués) et ne saura être systématisée.

B. Complémentarités avec les acteurs historiques

Le défi de la réhabilitation du parc privé existant nécessite le développement de modèles et de partenariats permettant d'intervenir sur des projets complexes et de petite échelle.

Aujourd'hui, Bellevilles accompagne des projets en lien avec des initiatives locales (citoyennes, municipales) et en articulation de politiques publiques nationales, tel que le programme Action Cœur de Ville (ACV) ou encore Petite Ville de Demain (PVD).

Ainsi, la remise sur le marché de ces logements passe pour Bellevilles par des partenariats clés (ANAH, AIVS, Action Logement, Organisme de Foncier Solidaire, la Fondation Abbé Pierre, Solifap, Soliha...).

Sans vouloir se substituer à ces acteurs historiques, ni réinventer un modèle de production de logements, Bellevilles intervient de manière complémentaire.

¹¹¹ Un terrain est dit **isolé ou hors lotissement** quand il ne provient pas d'une *division foncière*, qui est l'action de morceler un terrain d'origine, constitué de l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à une même propriétaire ou une même indivision, en plusieurs nouveaux lots. **Il est également appelé terrain en diffus**. Il peut être mis en vente sans être borné, ni *viabilisé* (un terrain viabilisé est raccordé aux réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement, de téléphone et éventuellement de gaz). - <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2073>

4. Remobiliser du logement de qualité en ville moyenne : un début de réponse

Bellevilles ne privilégie pas de modalité d'intervention type, mais opère de manière différenciée pour permettre d'équilibrer l'équation économique des projets. Après seulement 4 ans d'activité Bellevilles souhaite ici partager, de manière réflexive, quelques expérimentations à l'œuvre.

Dans le cas d'un investissement en zone détendue, l'objectif de Bellevilles est de transférer les critères de qualité de la production immobilière vers des territoires traditionnellement moins attractifs. Souvent, la problématique rencontrée dans ces territoires, est que le coût de revient de ces opérations dépasse les prix de sortie sur le marché.

Pourtant, le tissu urbain vernaculaire des petites villes ou villes moyennes possède une forte valeur patrimoniale. Le bâti ancien présente des qualités intrinsèques valorisables : matérialité, spatialité, cadre de vie, histoire, esthétique, proximité.

Ce type de projets représente, en 2022, 85% des investissements de la foncière. Ils impliquent cependant d'employer des méthodes variées pour parvenir à un équilibre financier.

Les projets "Génération Pasteur" à Albi et "Cour Sainte Paule" à Sens en sont des exemples illustrants. Sur ces deux écoles vacantes depuis près de 10 ans Bellevilles tente de faire émerger des projets qui favorisent le vivre ensemble, où les typologies de logements, les modes d'accession, milieux sociaux et âges des populations cohabitent.

Pour redonner une âme à ces bâtiments, et valoriser le "déjà là" Bellevilles expérimente de nouvelles façons de faire. Cette démarche passe par une approche sobre, frugale en conception, dans d'extrêmes économies de moyens et malgré de fortes complexités techniques (réhabilitations lourdes).

Malgré ces contraintes, Bellevilles met en œuvre des stratégies environnementales ambitieuses pour limiter son impact carbone et les coûts d'exploitation.

Par exemple, Bellevilles fait le choix de la qualité quant à la performance du clos couvert pour une consommation énergétique maîtrisée pour les locataires, l'usage de matériaux locaux, de qualité, voire issus du réemploi, des systèmes de chauffages performants, etc. Cette démarche d'extrême performance énergétique et d'accessibilité aux personnes en fin de vie est inspirée des projets portés par la foncière Chênelet qui défend l'ambition de produire des logements de qualité, malgré parfois un coût élevé.

Bellevilles ne souhaite pas non plus transiger sur la qualité d'usage des projets. Cela passe par privilégier les grands logements familiaux, proposer des espaces communs qui favorisent le lien social, soutenir la mixité programmatique et la réversibilité des espaces...

Enfin Bellevilles se mobilise pour embarquer les parties prenantes du territoire tout au long du processus de projet. Bellevilles s'attache à promouvoir les filières savoir-faire des entreprises locales, à former les habitants à la réhabilitation évolutive de leurs logements en faisant des espaces communs des lieux de co-construction du projet. En effet, la résilience de ces projets sur le temps long repose sur l'appropriation de ceux-ci par leurs habitants et la sécurisation des modèles d'exploitation auprès de partenaires locaux.

Ces engagements entraînent parfois des coûts élevés de sortie des projets qui ne peuvent être loués à des loyers assez faibles au regard de marchés distendus, ce qui impliquerait un faible rendement locatif. Afin de résoudre cette équation économique complexe, Bellevilles s'appuie sur des partenaires et des dispositifs permettant de baisser les prix de sortie.

Bellevilles a notamment recours aux conventionnements de l'ANAH ou d'Action Logement qui permettent de maîtriser les niveaux de loyers tout en ouvrant droit à des subventions. Si Bellevilles ne bénéficie pas ou peu de financements préférentiels, les subventions sont clés dans ce type de modèle de réhabilitation en ville moyenne. On notera par exemple le cas sénonais où l'appui de la municipalité a favorisé l'établissement et le dépôt des dossiers (Fond Friche, FEDER...).

Un autre des volets d'intervention consiste à aller chercher une part importante de financements en fonds propres auprès de partenaires institutionnels pour abaisser le poids de la dette sur les loyers finaux.

En conclusion, la particularité de Bellevilles réside dans son adaptabilité et sa capacité à trouver des solutions pour des projets atypiques avec un objectif constant de réhabiliter des logements avec une forte attention à la qualité, à l'environnement et au prix modéré pour les locataires. Cette adaptabilité permet également de mettre le projet au service de ses bénéficiaires et s'ajuster aux étapes de vie des projets.

Bellevilles souhaite que cette capacité puisse être mise au service du plus grand nombre de logements et de locataires.

Les coopératives HLM (coops HLM) au service du parcours résidentiel et de la mixité sociale sur tous les territoires.

Marie-Noëlle LIENEMANN¹¹²

Les coops HLM sont pleinement ancrées dans le mouvement HLM avec ses missions de service public en faveur du logement des ménages à revenus moyens et modestes mais elles sont aussi de plain-pied dans l'économie sociale et solidaire, s'attachant à ce titre à faire vivre pleinement le fait coopératif, en lien avec les habitants et les élus.

Les coopératives de logement ont été créées à la fin du 19^{ème} siècle par des familles à revenus modestes qui ne trouvaient pas à se loger dignement et ont fédéré leurs énergies pour répondre à leur besoin et à un prix abordable, souvent en accession à la propriété mais parfois en locatif. Dans la même période sont nés les offices publiques HLM, à l'initiative des collectivités locales et qui produisaient du logement locatif.

Les exigences normatives, financières et de professionnalisation ont demandé une intervention plus forte des pouvoirs publics et le mouvement HLM s'est ainsi développé en plusieurs familles dont les coopératives HLM, plus particulièrement orientées vers l'accession sociale à la propriété.

Les coops HLM ont toujours défendu cette accession sociale, s'appuyant sur une forte aspiration des couches populaires, et qui pour beaucoup incarne aussi une forme de promotion sociale. Mais désormais bon nombre d'entre elles produisent ou gèrent un parc locatif, qui maintenant peut être très important en particulier avec la transformation récente de certains offices HLM en coopératives. L'accession sociale joue – et devrait davantage encore – jouer un rôle important pour assurer aux locataires modestes, en particulier ceux du parc HLM, un véritable parcours résidentiel. Ce passage serait d'autant plus utile que l'on voit à quel point aujourd'hui le taux de rotation dans le parc HLM est faible – il s'agit de l'accession et non de la vente HLM qui, elle, n'accroît pas l'offre globale de logements abordables-. Il faut dire que si certains gouvernements ont poussé l'accession à la propriété, force est de constater qu'en même temps que celle-ci se développait pour les catégories aisées elle chutait pour les couches moyennes et populaires. Les coops HLM dans ce contexte ont néanmoins su développer leur action et beaucoup travailler pour trouver des solutions adaptées aux attentes de leurs coopérateurs avec trois préoccupations majeures :

- La sécurisation des accédants
- Des prix abordables
- La qualité et la prise en compte des enjeux environnementaux

¹¹² Marie-Noëlle LIENEMANN est Sénatrice et Présidente de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM (FNSCHLM)

A la différence des promoteurs privés, les coops HLM suivent les accédants tout au long de leurs démarches jusqu'à l'entrée dans les lieux mais après aussi, avec la « sécurisation Hlm » et, lorsque l'accession se fait en copropriété, en assurant la gestion de syndic. Ainsi se noue un lien étroit entre les coops et leurs coopérateurs.

La sécurisation des coops HLM garantit l'accédant pendant 15 ans qu'il pourra en cas de rupture de son parcours d'accession obtenir le rachat de son logement à un prix convenu d'avance et, si cela s'avère nécessaire, être logé dans le parc locatif. La sinistralité dans les coops est infime, prouvant au passage que l'accession n'est pas impossible pour les foyers modestes si l'on s'en donne les moyens, mais aussi si la puissance publique l'accompagne.

Car hélas, les prix pour construire un logement ne cessent d'augmenter voir de flamber d'abord par l'explosion continue des coûts du foncier et d'autre part par la hausse de ceux de la construction (cela est particulièrement net aujourd'hui). Pour faire face à cette réalité, la Fédération des coops HLM travaille à convaincre les gouvernements successifs de développer de nouveaux outils (PSLA, prime d'accession sociale, PTZ etc.), avec plus récemment la création des Organismes de Foncier solidaires (OFS) et la dissociation du foncier et du bâti permise avec le recours au bail réel solidaire (BRS) qui permet des mensualités plus faibles. Ce BRS s'accompagne d'un mécanisme qui empêche toute spéculation en cas de revente et assure le maintien des logements comme résidence principale. Les coops HLM ont ainsi créé de nombreux OFS ces dernières années, en partenariat la plupart du temps avec les collectivités locales.

Car les coops sont très liées à leur territoire et s'attache à un travail très localisé avec les acteurs locaux. Il faut dire que leur statut coopératif a plutôt développé des organismes de taille modeste, avec des coopérateurs attachés à leur ville, département ou région. Au moment où la pression au regroupement avec souvent d'abord motivée par une visée « financière » (bien que rien ne prouve que les grosses structures soient mieux gérées que les petites ou moyennes. Ce n'est pas la taille qui compte mais cette idéologie centralisatrice fait des ravages en haut lieu) les coopératives ont le plus souvent favorisé des coopérations entre elles et d'autres organismes de logement social. Elles tiennent absolument à cet ancrage local qui permet aux acteurs de la coopérative de mieux maîtriser leurs choix.

Elles ont fortement œuvré pour la création du statut de SCIC qui prévoit au sein de son sociétariat un collège dédié aux collectivités territoriales et une association plus réelle des élus sans qu'ils soient les seuls décideurs. Cela devient le statut désormais prépondérant au sein des coopératives d'HLM.

Les élus sont souvent très intéressés par ces démarches d'une accession réellement sociale, mais sécurisée, qui prévient la dégradation des copropriétés ou contribue à les traiter et qui s'attaque à la spéculation en garantissant le logement de salariés trop souvent évincés des territoires les plus attractifs, et des endroits où ils travaillent.

Les coopératives sont réparties sur tout le territoire national et en particulier dans les villes moyennes, dans les secteurs périurbains voire dans les bourgs. Elles ne cessent d'alerter les pouvoirs publics sur l'abandon des aides publiques en direction de territoires jugés non tendus et où pourtant les besoins sont réels. Le système actuel des zonages prétend favoriser les grandes villes et métropoles où la demande est indéniable mais délaisse les autres parties du pays. Non seulement cela entretient une fracture territoriale croissante mais de surcroît nous ne réussissons à construire suffisamment ni dans les zones urbaines denses, ni ailleurs où pourtant c'est réalisable.

On voit bien que ces sujets percutent un enjeu majeur pour la France : réinventer une politique d'aménagement du territoire où l'habitat a un rôle important.

Pour les coopératives HLM, la mixité sociale est une forme concrète des idéaux républicains et nous sommes loin du compte. Elles y contribuent en développant une complémentarité entre locatif et accession HLM dans les quartiers, résidence et nouvelles opérations tant d'aménagement que de rénovation. Nous soutenons l'accession à la propriété dans les opérations de renouvellement urbain mais aussi dans les opérations « action cœur de ville ».

Pour toutes ces actions, la lutte contre le changement climatique, la défense de la biodiversité sont une exigence absolue. C'est pourquoi en sus de la construction dans le neuf, nous faisons des opérations de reconstruction, requalifications et même restructuration lourde de l'ancien. Ces opérations sont coûteuses mais trop souvent les discours sur l'écologie ne sont pas accompagnés de moyens à la hauteur des enjeux. C'est d'ailleurs un grand problème qui entretient l'impression d'inaction climatique. De surcroît nous nous heurtons à des blocages réglementaires infondés ou en tout cas qui n'évoluent pas assez vite. Je pense en particulier à l'émergence de financements collectifs par les copropriétés des travaux de rénovation thermique et le paiement étalé dans le temps. Nous expérimentons ces solutions mais c'est un parcours du combattant pour le faire reconnaître et le généraliser...

Même si l'on peut dans bien des cas compter sur les collectivités locales, celles-ci sont limitées dans leurs interventions, parce qu'elles manquent de ressources au regard de l'ampleur des sommes concernées, que beaucoup d'interventions sont d'ordre fiscales donc peu décentralisables. Néanmoins, il me paraît important d'inventer une nouvelle forme de planification territorialisée co-construite entre l'Etat et les collectivités (des démarches d'aller et retour entre les différents échelons partant d'un diagnostic local, une analyse des besoins, des engagements à agir partagés) avec des programmations très concrètes et contraignantes tant pour l'Etat que pour les collectivités. Car chacun doit prendre sa part à l'effort de la nation pour garantir la promesse républicaine, un logement de qualité pour tous, un équilibre social et territorial, la transition écologique. Sur ces bases des souplesses réglementaires pourraient être engagées à condition que les objectifs fixés soient atteints.

Mais au-delà de leur mission d'acteurs du logement, en lien avec les pouvoirs publics nationaux et locaux, en particulier avec les maires qui non seulement signent les permis de construire mais ont aussi trop souvent le sentiment d'être insuffisamment entendus, les coops HLM veulent franchir de nouvelles étapes pour faire vivre davantage le fait coopératif et mieux impliquer les locataires, accédants et les salariés.

D'abord soulignons que les coops HLM se sont fortement impliquées pour promouvoir l'habitat participatif. Elles ont participé à l'élaboration des lois qui ont rendu cette démarche plus facile et on voit depuis les initiatives se multiplier. Mais elles sont assez difficiles et longues à voir le jour.

Les coops HLM soit initient directement, soit accompagnent un groupe d'habitants qui se lance. On voit de belles réussites et il faudra suivre leur évolution dans la durée.

Mais au-delà, il faut améliorer encore le lien avec les accédants et surtout avec les locataires car la transformation récente de sociétés et d'offices HLM en coopératives impose une stratégie renforcée pour valoriser l'originalité de la vie coopérative.

Les coops HLM viennent pour cela de lancer une démarche nouvelle : Qualicoop. Elle est progressive, fondée sur des objectifs d'amélioration sur différents thèmes

Certains thèmes d'incarnation de la « vie coopérative » connaissent ainsi un réel succès comme les achats groupés, la mise en place de services partagés d'intérêt social ou écologique (jardins partagés, ressourceries, lieux communs comme appartement d'hôtes ou salles pour activités).

Dans un monde où l'individualisme semble prévaloir, on voit qu'en réalité, il y a aussi une forte attente de collectif, où chacun peut prendre sa place et être respecté. Mais cela exige une réelle mobilisation des équipes et du temps !

La garantie du succès est la persévérance que nous y mettrons.

Coopérer en impliquant les habitants mais aussi avec des associations locales. Car elles jouent parfois un rôle indispensable, en particulier pour le suivi social des publics en difficultés, pour faire face à l'urgence de certaines situations mais aussi pour leur ouverture culturelle, sportive et environnementale. Car la vie coopérative ne doit pas enfermer, entretenir l'entre soi mais au contraire faire vivre la solidarité, le plaisir d'être ensemble, de partager plus largement.

Au moment où les jeunes générations cherchent du sens dans leur engagement, en particulier professionnel, les coops HLM font le pari d'y répondre. Et j'insiste sur tous les territoires, autant dans les quartiers urbains que dans les secteurs ruraux ou villes moyennes.

Jeunes et logement en milieu rural :

Pour une démarche holistique

Jean-Louis CABRESPINES¹¹³

Parler des jeunes est une gageure tant cette catégorie de population est diverse, du fait de leurs statuts, de leurs situations, de leurs lieux de résidence, de leurs parcours de vie, CDC Habitat souligne : " Plusieurs parcours se chevauchent : parcours éducatif, professionnel, familial et résidentiel. C'est finalement l'ensemble des combinaisons possibles de ces différents parcours qui crée des profils de jeunes très différents : la situation varie du tout au tout entre un jeune en formation et un jeune actif en emploi stable par exemple"¹¹⁴.

Ce qui les caractérise, outre leur âge (nous prendrons ici les jeunes entre 16 et 30 ans), est ce moment de leur vie au cours duquel ils se construisent, ils passent d'une dépendance (plus ou moins grande) au cadre familial à une autonomie de vie et de décision, symbolique d'une indépendance à la fois désirée et redoutée.

C'est pourquoi la question du logement est essentielle car elle reflète directement ce changement profond et influe sur leur devenir.

Il est intéressant de noter que 52 % des jeunes hommes qui ont terminé leur formation initiale en 2013 habitent chez leurs parents en 2016 alors que 34 % des jeunes femmes sont dans la même situation¹¹⁵.

Cette statistique générale recouvre des réalités très différentes d'un territoire à l'autre. Et, au fil du temps, les réponses apportées à ce sujet sont répétitives et souvent plus adaptées au milieu urbain aussi bien sur le fond que sur la forme.

Le Rapport Schwartz¹¹⁶, en son temps, donnait déjà des pistes que nous retrouvons aujourd'hui dans certains programmes, dans certaines solutions d'urgence (une urgence de 40 ans !) :

- "L'habitat, un facteur capital d'autonomie, donc d'insertion : c'est bien souvent là que le jeune cherche sa manière d'être à la fois proche et distante de l'adulte, or l'habitat individuel n'est pas accessible financièrement à de nombreux jeunes et l'habitat est fait par et pour les adultes. Il rend difficile le voisinage jeunes-adultes, il cantonne trop souvent le jeune qui cherche un logement hors des centres de vie
- Il faut rendre possible l'accès au logement indépendant : mettre en place des aides financières et juridiques, organiser et développer l'information et le conseil, avec un cas spécial le milieu rural

¹¹³ Ancien président du CNCRES et du CEGES - Militant associatif et Délégué Général du CIRIEC-France

¹¹⁴ Le logement des jeunes, entre difficultés et opportunités – CDC Habitat - 2018

¹¹⁵ Les Chiffres clés de la Jeunesse – INJEP - 2019

¹¹⁶ Bertrand SCHWARTZ – L'insertion professionnelle et sociale des jeunes – rapport au Premier Ministre – Février 1981 – Documentation Française

- L'habitat doit aussi permettre la mobilité, contrainte ou souhaitée : en organisant une meilleure allocation des logements, en développant des lieux d'accueil et d'hébergement provisoires
- Mais il ne suffit pas de faciliter l'accession au logement individuel : de nouveaux types d'habitat sont à concevoir, il faut créer les conditions d'indépendance dans le logement familial et soutenir les initiatives d'habitat communautaire ..."

Si quelques avancées ont pu voir le jour, remarquons que nous nous cantonnons, souvent dans des propositions ponctuelles et sectorielles, plus que dans des actions de fond et systémiques.

L'un des principaux obstacles tient à l'approche "en silo" que nous constatons dans nombre des politiques publiques : chaque ministère voire chaque collectivité territoriale s'inscrit dans un périmètre déterminé et ne fait que rarement appel à d'autres qui pourraient apporter des approches différenciées.

La question du logement ne peut pas être déconnectée de toutes les problématiques de l'autonomie des jeunes : mobilité, santé, emploi, loisirs et vie sociale,

La situation particulière des jeunes ruraux, du fait de leur isolement, de la quasi absence de moyens de mobilité, l'inadéquation entre l'offre d'emploi local et les qualifications (ou non) des jeunes, est sans doute plus difficile encore que pour les jeunes urbains en matière de logement, surtout en matière de logements adaptés à leur cadre et leur mode de vie.

Ainsi, l'on constate que, s'il existe des logements vacants, peu correspondent réellement aux besoins de jeunes. En milieu rural, les logements sont souvent insalubres, en nombre insuffisant, avec des surfaces inadaptées aux besoins et aux situations des jeunes.

En outre, nombre de jeunes souffrent d'isolement et de perte de lien social, de référents adultes, ont des ressources limitées, n'ont pas nécessairement de moyens de mobilité.

Il y a donc lieu de raisonner globalement en abordant toutes les réponses à apporter en s'inscrivant dans une démarche holistique qui prendrait en compte l'ensemble des domaines de la vie des jeunes : santé, logement, emploi, relations sociales, éducation,

Les solutions :

- Élaborer des réponses territoriales qui prennent en compte toutes les problématiques des jeunes par des plateformes mobilité, des logements adaptés qui pourraient être du ressort des collectivités¹¹⁷, des moyens de rencontrer les jeunes en proximité sur tous les problèmes qui les touchent (création de bus service public apportant des réponses sur la santé, les démarches à effectuer, l'emploi, ...)
- Sur la question du logement qui est au cœur de la possibilité de vivre en zone rurale pour les jeunes, plusieurs solutions sont à envisager :

¹¹⁷ Marie-Odile ESCH - Dominique RIQUIER-SAUVAGE – "*Comment redynamiser nos centres-villes et nos centres-bourgs ?*" - CESE – mars 2021

- Réhabiliter des logements anciens soit par un bailleur privé, un bailleur public ou par une politique volontariste de la collectivité comme la réhabilitation de logements anciens préemptés ou dans le cadre d'une convention pluriannuelle avec un propriétaire,
- Revoir l'offre de logement en les adaptant aux besoins des jeunes, soit par des logements de taille moyenne (F1 ou studio), soit en adaptant des logements de plus grande taille en les transformant en colocations ou en habitat communautaire.

Avoir une approche alternative intergénérationnelle sur le modèle de la Maison bi-générationnelle A.I.M.E.R qui permet de "faire cohabiter sous le même toit des personnes âgées en début de dépendance et/ou de maladie cognitive, souhaitant bénéficier d'un cadre de vie sécurisant et convivial, et des étudiants, notamment en professions de santé" en étendant l'accueil de jeunes vers des non étudiants¹¹⁸.

Ces quelques solutions qui doivent, bien entendu, s'inscrire dans un parcours prenant en compte toutes les problématiques liées à l'accès à l'autonomie, demandent une véritable politique concertée entre les différents acteurs intervenant en ce domaine.

Le premier obstacle à franchir est celui des ressources des jeunes. Elles sont souvent faibles, voire insuffisantes, faites de contrats précaires ou d'indemnités tenant à des dispositifs vers l'emploi, voire de situations de chômage et de difficultés d'entrée ou de retour dans l'emploi.

Il est donc nécessaire de trouver des moyens qui garantissent aux bailleurs de recevoir les loyers des jeunes hébergés. Des solutions existent qui pourraient être étendues, en particulier celles de la sous-location de logements loués eux-mêmes pour des associations. Il pourrait être proposé un développement de ces pratiques dans tous les départements et une attention particulière pour les jeunes du rural.

Dans tous les cas, il est essentiel d'informer tous les jeunes sur la garantie VISALE (Visale est un dispositif du groupe Action Logement. C'est un outil social, dont le but est de favoriser l'accès au logement pour qu'il ne soit plus un frein à l'accès à l'emploi¹¹⁹) qui permet de rembourser le bailleur en cas d'impayé de loyer. Il est ainsi une facilité pour l'accès au logement pour les jeunes.

Le second obstacle est celui du décloisonnement des compétences des différents interlocuteurs. L'approche systémique que nous préconisons implique que chacun, dans son domaine de compétence, puisse jouer la complémentarité avec les autres acteurs du territoire pour apporter des réponses construites et cohérentes.

Ainsi, il ne suffit pas de se loger, il faut aussi avoir un emploi et trouver les moyens de se déplacer, il faut pouvoir s'alimenter et se soigner.

¹¹⁸ <https://www.mutualitelimousine.fr/personnes-agees/maison-bi-generationnelle-a-i-m-e-r>

¹¹⁹ <https://www.visale.fr/>

C'est donc bien un faisceau de compétences qui doit se créer localement pour traiter ensemble et concomitamment les difficultés des jeunes dans leur insertion sociale et professionnelle.

Il y a là, un véritable changement à opérer de la part de tous ceux qui ont le souci et la responsabilité de donner les moyens à la jeunesse de devenir des adultes citoyens et responsables.

Beaucoup des politiques de l'État sont orientés vers le milieu urbain alors que la situation des jeunes de milieu rural est souvent plus dramatique que celle des jeunes urbains, mais leur situation est souvent moins visible. Une vraie politique nationale et territoriale est nécessaire pour arriver à donner à tous les jeunes les mêmes chances.

Le logement des agents publics : Sortir d'une situation inacceptable

Alain Dorison¹²⁰

Les récents événements liés à la pandémie de COVID ont mis en lumière le dévouement des agents publics, tout particulièrement celui des agents hospitaliers. De leur côté, les forces de sécurité ont-elles-mêmes été fortement sollicitées. Or, dans les zones où l'immobilier est très tendu, il est de plus en plus difficile pour les agents publics (fonctionnaires et agents contractuels) des catégories C et B (les plus modestes) de se loger décemment.

Les difficultés d'accès au logement se concentrent sur une offre peu abondante et donc chère pour une grande partie de la population et en particulier les agents publics. Ce constat déjà ancien avait conduit la Ministre de la Fonction publique, Marylise Lebranchu, à confier, en 2015 une mission relative à l'accès au logement des agents publics, prioritairement, mais non exclusivement de catégorie B et C, dans les zones de fortes tensions sur le marché du logement. La mission, composée de deux personnes, Alain Dorison et Chantal Chambellan Le Levier, a visé à proposer des solutions de logement dit « intermédiaire » reposant principalement sur des investissements privés. Les conditions et les spécificités du logement social n'ont pas été développées, car bien connues et accessibles à tout public réunissant les conditions requises.

La mission a établi un rapport, intitulé « Favoriser l'accès au logement des agents publics » présenté officiellement le 14 juin 2016, qui part du constat de difficultés concrètes rencontrées par les agents arrivant en zones tendues, soit lors de leur première affectation, soit lors d'une mutation, réalisée ou non à la demande de leur administration, à trouver et louer un logement décent.

Ce rapport développe l'idée de construire des logements dits « intermédiaires », générant à la fois des loyers accessibles à ces agents publics, reposant principalement sur l'apport de terrains publics à des conditions très favorables, et une rentabilité acceptable pour les investisseurs.

La présente contribution part des constats et recommandations de ce rapport, avec en dernière partie, des compléments sur les actions en cours.

¹²⁰ Alain Dorison est ancien expert-comptable et ancien Inspecteur Général des Finances. Il est co-auteur avec Chantal Chambellan Le Levier conseillère référendaire à la Cour des Comptes du rapport « Favoriser le logement des agents publics » commandé par la ministre de la Fonction Publique

Sans insister sur des cas difficiles, rapportés durant la mission, d'agents dormant dans leur véhicule, la difficulté de certains agents, notamment de catégorie B et C (titulaires et contractuels à durée indéterminée et assimilés) à trouver un logement abordable, adapté à leurs besoins familiaux, à une distance raisonnable de leur travail conduisant à des trajets domicile-travail de moins de deux heures par jour (aller-retour) est patente, alors même que cette population est a priori solvable.

LE CONTEXTE

Le contexte se caractérise par plusieurs éléments de nature à inviter à une réflexion approfondie et à des solutions concrètes au service des agents publics.

Selon l'INSEE, si les tendances démographiques récentes se maintiennent, la France métropolitaine compterait 70,3 millions au 1er janvier 2040 et 73,6 millions d'habitants au 1er janvier 2060 : les besoins de logement s'inscrivent à l'évidence dans la durée. En dépit de multiples efforts des pouvoirs publics pour améliorer l'offre, le flux de logements sociaux ouverts à la location (qu'il s'agisse de logements neufs ou de logements devenus vacants) est structurellement inférieur à la demande en zones dites tendues (zones géographiques dans lesquelles la demande en logement est très importante au regard de l'offre) , et le taux de rotation de ces logements est très faible. La liste des villes en zone tendue figure en annexe du décret n° 2013-392 du 10 mai 2013. Cette tension donne au logement intermédiaire une place-clé dans la facilitation des parcours résidentiels.

Depuis plusieurs années, ni les rémunérations principales des agents publics les plus modestes, ni l'indemnité de résidence, initialement créée à cette fin, ne sont en mesure d'accompagner la progression des dépenses de logement des agents les plus modestes dans les zones les plus tendues, alors qu'elles représentent le premier poste de dépenses des ménages. Par ailleurs, la suppression des logements de fonction sauf pour « nécessité absolue de service » a aggravé cette situation.

Les pouvoirs publics ont initié avec « Action logement », une réforme d'ampleur des canaux de collecte de la cotisation logement des employeurs privés, encore appelée « 1% » et de services associés, à l'instar des cautions. De ce fait, les attentes des agents publics, qui ne sont pas éligibles aux logements réservés via « Action logement », sont renforcées dans leur légitimité.

Les réorganisations récentes de l'Etat et des hôpitaux, la nouvelle carte régionale conduisent à la relocalisation des équipes tant à Paris, en petite couronne, ou dans de grandes métropoles régionales, dans des zones où le logement est souvent très tendu. La contrainte pesant sur la capacité des agents à se loger à des loyers abordables, à des distances et/ou durées de transports domicile-travail acceptables, n'est pas desserrée, bien au contraire. Les employeurs publics créent un besoin durable de « keys workers » (infirmières, aides-soignantes, gardiens de la paix, agents de la propreté, enseignants du second degré, etc.) en zones tendues et très tendues. Or, des durées de trajet domicile-travail trop longues et un coût de vie trop cher influent, au final, sur la qualité de service d'une part, et la capacité des administrations à fidéliser leur personnel d'autre part. Ce constat ne s'applique pas uniquement à la région parisienne. Par exemple, la direction

interrégionale des douanes de Méditerranée, et plus particulièrement les brigades de Nice et Menton, rencontrent d'importantes difficultés pour aider les agents à se loger à la frontière italienne. Les difficultés à pourvoir les postes sont accrues du fait du besoin de renforcement des brigades en charge du contrôle de certains points de passage frontaliers.

Ce constat n'est pas propre à la France et peut conduire les pouvoirs publics à prendre des mesures adaptées par exemple, la municipalité de Munich et le Land de Bavière développent une politique d'accès au logement de leurs agents.

Les investisseurs privés, de leur côté, dans un contexte de taux obligataires très bas, recherchent une diversification de leur portefeuille, notamment dans l'immobilier : si, au sein de ce secteur l'investissement dans les commerces reste prisé, la rentabilité de cet actif fléchit et le logement redevient relativement compétitif.

LES AGENTS PUBLICS LES PLUS CONCERNES

En 2013, les catégories B et C, les plus modestes, représentaient 1,1 million d'agents dans la Fonction publique d'Etat, 1,7 million dans la Fonction publique territoriale et 0,8 million dans la Fonction Publique Hospitalière. Outre ces catégories, sont concernés par les logements financièrement inaccessibles les agents de catégorie A en début de carrière.

LA RECHERCHE D'INVESTISSEMENT RENTABLES

La recherche de poches d'investissements rentables est une préoccupation partagée par les organismes de retraite complémentaire de la fonction publique et tout particulièrement par l'Établissement de Retraite Additionnelle de la Fonction Publique (ERAFF) ainsi que la PREFON et l'IRCANTEC qui disposent de montants considérables (au total plusieurs milliards d'euros) . Or la poche immobilière dédiée au logement de ces organismes reste très inférieure au montant généralement observé dans les fonds de pensions étrangers, y compris pour leurs investissements en France. Or, les « passifs longs » ont vocation à être adossés à des « actifs longs » permettant d'assurer le service des retraites complémentaires dans la durée. La poche immobilière mesurée par l'Institut de l'épargne immobilière et foncière était de 7,3 %, il y a 10 ans pour les dix premiers fonds de pension mondiaux.

Cette préoccupation est partagée par les mutuelles d'agents publics et les investisseurs institutionnels, de nouveau intéressés, dans une logique de diversification de leur portefeuille, par des investissements ciblés dans l'immobilier résidentiel. Outre les investisseurs institutionnels, des investisseurs individuels pourraient également être intéressés par la mobilisation d'une partie de leur épargne en faveur du logement, dans le respect d'un objectif d'investissement avisé, rentable et socialement responsable.

LA QUESTION DU FONCIER

La raréfaction du foncier, notamment à Paris ou en petite couronne, apparaît le plus souvent comme un verrou conduisant à bloquer nombre d'opérations, alors même que l'offre de logements peut être financée et répondre à la demande de publics solvables. La progression du prix du foncier en zone tendue crée en outre des rentes et favorise les inégalités : elle nécessite une action de régulation des pouvoirs publics, dans un sens non inflationniste.

Les enjeux de mixité sociale visent, sur l'ensemble du territoire, à promouvoir des politiques visant à garantir une mixité sociale et professionnelle effective. Les employeurs publics, de par la diversité des emplois et des qualifications de leurs agents, peuvent jouer un rôle majeur.

Une manière d'appréhender explicitement la question du logement, et d'évaluer les besoins, est d'examiner les trajets domicile-travail. Selon l'INSEE, en 2013, environ 182.000 agents publics travaillaient à Paris et en petite couronne et résidaient en grande couronne, tandis qu'environ 20.000 d'entre eux résidaient hors de l'Île de-France. Ce chiffre n'appréhende pas toutes les situations et notamment l'éloignement domicile travail au sein de la grande couronne, par exemple. Outre l'Île-de-France, de grandes difficultés ont été relevées dans d'autres zones du territoire, à l'instar du Franco-genevois, des Alpes-Maritimes, et plus localisées, dans plusieurs grandes métropoles régionales. En tout état de cause, des durées de transports excessives nuisent à la fois à la qualité de service et à la qualité globale de la vie au travail : les agents rencontrant ces contraintes ont vocation, sous conditions de ressources, à se voir proposer des solutions de logement mieux adaptées.

En matière de logement, les enjeux des ministères se concentrent autour de deux aspects :

- Pourvoir les postes en aidant les agents à trouver un logement à une distance raisonnable de leur lieu de travail, de sorte que la qualité de service et la motivation des agents ne s'en trouvent pas affectées ;
- Fidéliser, sur certains postes, des agents dont l'expérience permet de mieux répondre aux besoins du service.

L'ACTION DES POUVOIRS PUBLICS

Les dispositifs sont principalement articulés autour d'aides temporaires, d'aides individuelles et de prêts.

Les politiques de réservations sont de plusieurs natures :

- La réservation réglementaire préfectorale dans le parc social ;
- La réservation conventionnelle interministérielle (crédits délégués par la direction générale de l'administration et de la fonction publique (DGAFP) aux préfets) ;
- Les réservations ministérielles.

La réservation réglementaire préfectorale

Le droit de réservation de l'État s'exerce sur 30 % des logements par opération ; un contingent de 5 % est réservé aux fonctionnaires d'État. Depuis 1990, à Paris, la préfecture a développé un mécanisme de locations choisies (dit de bourse). Une fois la publication de la vacance effectuée dans l'application BALAE (Bourse Au Logement des Agents de l'Etat) :

- Les agents y expriment un vœu pour un logement vacant donné ;
- Leur dossier est coté ; les trois premiers agents ayant la cotation la plus élevée, sont présentés au bailleur social ;
- La préfecture de région est chargée de vérifier les dossiers des demandeurs et de coter les demandes, la cotation ayant été revue récemment dans le sens de priorités liées à des critères sociaux et à des situations d'urgence.

Ce « 5% » représente un stock d'environ 34.000 logements en Ile-de-France apparaissant réellement utilisé au bénéfice des agents publics. La préfecture gère trois enveloppes mutualisées (le 5 %, l'enveloppe dite CIAS (Comité Interministériel d'Action Sociale) financée par l'État à partir du budget de la Direction Générale de l'Administration et de la Fonction Publique (DGAFP) et l'enveloppe dite FARIF – Fonds d'Action de la Région Ile-de-France. En ajoutant ces logements CIAS et FARIF, le stock s'élevait à 50.000 logements. 4.500 d'entre eux alimentant l'offre de locations chaque année. Ce taux de rotation très faible est à la source de la principale rigidité et de difficulté dans l'accès au logement des agents publics les plus prioritaires.

Par ailleurs, une sous-utilisation est observée pour les logements proposés sur le contingent de la Seine-Saint-Denis, où les agents ne souhaitent pas résider.

La réservation conventionnelle interministérielle

Elle est financée à partir du budget de la DGAFP et gérée par les préfectures. Elle comprend des aides à l'implantation des personnels des aides au logement d'urgence et des réservations de logement.

Les réservations ministérielles

Elles sont d'ampleur variée selon les ministères : elles se caractérisent par une absence de mutualisation des réservations auprès des bailleurs et une absence de mutualisation de leur usage.

Accueillir dans des conditions favorisant une prise de poste satisfaisante, des effectifs importants, à date donnée, notamment la rentrée scolaire, et éviter des démissions prématurées liées à de trop longs trajets domicile-travail, s'avère être un véritable défi. Le besoin s'oriente donc principalement autour de foyers et/ou studios permettant aux agents en début de carrière de trouver facilement une solution de logement appropriée. Des appartements de taille plus importante, en moindre nombre, sont également souhaités lorsque les agents accompagnés d'enfants, rejoignent leur poste en Ile-de-France, suite à une mutation.

Les ministères économiques et financiers ont développé une offre diversifiée comprenant :

- Des foyers meublés : selon l'ALPAF (Association pour le Logement du Personnel des Administrations Financières), ils permettent de servir l'ensemble des demandes Le dispositif d'accueil, dans la limite d'une année, privilégie les agents sortant des écoles d'application, soit de l'ordre de 500/600 agents par an, et traite des situations d'urgence liées, par exemple, à des « ruptures de vie ». L'ALPAF dispose à cet effet d'unités de vie, meublées et de qualité, principalement dans Paris, à Issy-les-Moulineaux, Pantin et Colombes.
- Des logements vides (non meublés) : En moyenne, 65% des demandes seraient satisfaites.
- Des logements domaniaux : Deux types de réservations sont utilisés : les prêts et les subventions à un bailleur, généralement social, pour une durée de 20 ans en moyenne. Le coût de la réservation est variable d'une opération immobilière à l'autre, et dépend essentiellement de l'équilibre global de l'opération.

Les prêts présentent l'avantage de ne pas créer de dépenses budgétaires définitives. Ils permettent des droits de réservation avec suite sur une durée contractuelle, à l'issue de laquelle le bailleur rembourse l'intégralité du prêt, sans intérêt. Les bailleurs préfèrent de leur côté des subventions nettes, rendant l'usage des prêts de plus en plus rare. Les motifs de refus de logement proposés aux agents le plus souvent évoqués sont la piètre qualité de l'environnement immédiat, l'insuffisante superficie du logement ou encore un loyer trop élevé.

L'OFFRE GLOBALE DE LOGEMENT

L'enjeu est une production de logements abordables au plus grand nombre de ménages (agents publics ou privés)

L'Établissement Foncier de la Région Ile-De-France constatait déjà en 2007 un besoin de construction, à l'échelle de la région, de 60.000 logements par an, correspondant à la demande de nouveaux ménages, à la compensation des disparitions et démolitions, à la résorption du déficit accumulé et au maintien d'un volant de fluidité. Un des objectifs était de mobiliser tous les territoires, en particulier en faveur du parc social, pour rééquilibrer la géographie du logement et réduire les inégalités.

Un grand nombre d'acteurs sont mobilisés pour réduire les tensions. A titre d'exemple, le Grand établissement foncier regroupant plusieurs établissements publics fonciers d'Etat, créé début 2016, visait, à travers ses cessions foncières, une production de 12.000 logements par an. De son côté, le Groupe SNI (Société nationale immobilière) a signé, en décembre 2015, avec le Préfet de région une convention prévoyant la construction de 8.000 logements sociaux sur la période 2016- 2018 et la construction de 16.000 logements intermédiaires sur la période 2016-2019, en promouvant des opérations de constructions, grâce à des baux emphytéotiques, ou des réhabilitations dans des copropriétés dégradées. Le défi est important car la hausse des loyers constitue un frein considérable pour les foyers modestes.

La situation est relativement plus critique pour les agents publics. L'Observatoire Français des Conjonctures Économiques (OFCE) notait de son côté, fin 2015 que « depuis 2000, la valeur du point d'indice dans la fonction publique a augmenté de 12 % pendant que l'inflation progressait de 24 %. Un agent qui entre dans la fonction publique aujourd'hui perd 12 points de salaire par rapport à quelqu'un embauché il y a 15 ans ».

Dans les zones dites tendues, l'augmentation des coûts des logements est tirée par plusieurs phénomènes. A la rareté intrinsèque du foncier disponible, s'ajoutent des phénomènes de rationnement, à travers des règles d'urbanisme, des délais d'obtention des permis de construire, des recours contre ces permis et des délais dans lesquels ils interviennent. Ces phénomènes devraient, après une analyse précise, faire l'objet de mesures de correction efficaces et adaptées à l'importance de la problématique du logement.

S'agissant du coût de la construction (mesuré à caractéristiques de logement constantes), l'INSEE a montré que le coût des logements neufs a crû bien plus vite que le coût moyen de la construction depuis la fin des années 1990. Durant la décennie précédente, coût de la construction et prix de l'immobilier neuf évoluaient parallèlement. Cet écart s'expliquerait en partie par le coût de la réglementation appliquée à la production de logements neufs. La Fédération Française du Bâtiment (FFB) estimait, de son côté, que les différentes normes (acoustique, thermique, sismique, électrique, d'accessibilité, de traitement de l'eau et des sols pollués ...) expliquaient, sur la période 2000-2012, en prenant en compte les effets d'apprentissage et de productivité, 35 % de la hausse des coûts de la construction.

La plupart des normes sont légitimes en tant que telles mais souvent coûteuses à mettre en œuvre lorsqu'elles sont indifférenciées et difficiles à appliquer une fois additionnées, sans entraîner de surcoût. De plus, en zone tendue, la ségrégation socio-spatiale accentue le mouvement haussier des prix du logement. Ainsi, la montée des prix dans les quartiers les plus demandés alimente les phénomènes d'éviction des populations qui n'ont pas les moyens d'y habiter, et renforce la concentration de ces mêmes populations dans les quartiers les moins demandés.

La réduction de l'inélasticité de l'offre à la demande :

A cette fin, il est nécessaire de construire une offre de logements à des prix abordables ce qui suppose d'intervenir sur l'ensemble de ces facteurs, dont, en priorité, les emprises foncières. L'écart entre les loyers du logement social et les loyers de marché d'une part, et la difficulté à acquérir un logement dans l'ancien d'autre part, plaident pour la montée en puissance d'une offre de logements intermédiaires, dont le premier des effets serait d'améliorer le taux de rotation du logement social, en permettant à davantage de ménages, non solvables dans le parc libre, de pouvoir quitter plus facilement le parc social. Ce dernier accueillerait ainsi plus rapidement des populations plus prioritaires, en attente de logement.

PROMOUVOIR L'INVESTISSEMENT PRIVE

Promouvoir un investissement socialement responsable dans le logement en faveur des agents publics les plus prioritaires, à partir de diverses sources, en particulier d'épargne d'origine salariale (dont les caisses de retraite complémentaire), participe d'une double logique :

- Diversifier ces fonds d'épargne et de prévoyance, dans un contexte de taux obligataires très bas. Les enjeux de cohérence d'adossement et de maturation des actifs et des passifs conduisent notamment à adosser les « passifs longs » de l'épargne retraite à des « actifs longs » à l'instar du logement, ce dernier offrant une conservation de valeur, une sécurité et une protection de long terme contre l'inflation ;
- Orienter le placement de ces fonds vers une finalité sociale répondant directement aux besoins des agents, que les fonds soient strictement placés sous un régime d'investissement socialement responsable, au sens de l'autorité des marchés financiers, ou d'investissement à finalité sociétale.

Une exigence de rentabilité

Les investisseurs soulignent, à l'unisson, la nécessaire liquidité des placements et donc la capacité à vendre les biens à un horizon déterminé. Il est souvent souligné que les investisseurs institutionnels se sont retirés de l'immobilier tant du fait d'enjeux de rentabilité que de durcissement des règles prudentielles, rendant la détention d'immobilier « chère » en fonds propres.

S'agissant de la rentabilité, dans un contexte de taux obligataires « ultra bas » , l'immobilier est un actif offrant une rentabilité relative compétitive, de 3 à 6 %, voire davantage. Le logement, généralement considéré comme l'actif a priori le moins rentable au sein de l'immobilier, offre une rentabilité exprimée en rendement locatif net de l'ordre de 3 à 4 %, avant éventuelles plus-values de cession. Les acteurs rencontrés lors de la mission ont des objectifs de rendement de cet ordre, l'essentiel de la variation étant lié à la localisation des biens. Par ailleurs, toutes les règles du secteur financier et assimilé (caisses de retraite notamment) exigent des règles conduisant à une gestion « « actif-passif ». Ainsi les passifs à long terme doivent être adossés à des actifs à long terme. Or, outre la très faible rémunération actuelle, il n'existe que très peu d'obligations à très long terme. Cette constatation conduit logiquement à recommander d'investir dans l'immobilier résidentiel, qui est par nature un placement de long terme.

Les décotes

La loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, a mis en place un système de décote, permettant de céder des biens en-dessous du prix.

Autres outils au service des cessions et de la création de logements

Des outils anciens existent. Ce sont les procédures de préemption et d'expropriation, en complément des acquisitions amiables. Plusieurs autres outils existent, permettant de mobiliser des éléments de foncier public ou privé. Ainsi, les établissements publics fonciers d'Etat ont pour mission d'acquérir du foncier, qu'il s'agisse de terrains nus ou de fonciers déjà bâtis et dégradés, et de les requalifier, notamment en vue de la production de logements. Les établissements interviennent à la demande de l'Etat ou de collectivités locales. Leurs ressources comprennent outre la taxe spéciale d'équipement (TSE), des produits de cession, produits de gestion, les participations des partenaires, des emprunts bancaires garantis par l'engagement de rachat du foncier porté par les collectivités.

Céder du foncier public ou favoriser les baux et le démembrement de propriété

L'intérêt de la cession peut, en première approche pour une entité publique, se mesurer aisément par le prix de vente et une contribution au désendettement.

Toutefois, la valeur d'usage pour la collectivité au sens large devrait être également prise en compte. Si une entité publique a plutôt « instinctivement » tendance à arbitrer en faveur d'une vente plutôt qu'un bail, l'Etat, les hôpitaux et les collectivités territoriales ont vocation à effectuer des investissements socialement responsables et à gérer leurs biens dans une perspective de long terme. A titre d'illustration, le Conseil d'Etat a admis qu'une collectivité puisse céder un bien à une valeur inférieure au prix de marché, à condition que cette cession soit justifiée par des motifs d'intérêt général et que la cession comporte des contreparties suffisantes pour justifier l'écart entre le prix de vente et la valeur du bien cédé.

Dans ce contexte, lorsque le bien présente une valeur d'usage, que cet usage a en outre une valeur économique immédiate (par exemple des recettes de TVA liées à la construction de logements d'impôt sur les sociétés...) et des externalités positives (des salariés ou des agents moins soumis à des trajets domicile-travail excessivement longs), l'entité publique pourrait utilement s'appuyer sur des baux pour optimiser durablement l'usage qu'elle fait de ses biens. Ce montage est parfois utilisé par les collectivités locales et leurs sociétés d'économie mixte (SEM), notamment dans le cadre de baux à construction. Ce dispositif, à articuler avec d'autres dispositifs existants, peut permettre une offre supplémentaire de logements sociaux et intermédiaires, et semble pertinente dans des quartiers où l'immobilier est orienté à la hausse et les besoins de moyen terme, certains. Labelliser à cet égard des opérations socialement responsables complèterait la palette d'actions en faveur du logement des agents publics. Il importe donc de mobiliser l'ensemble des outils (cessions, démembrement, baux) en fonction de la localisation et de la charge foncière, sans en écarter a priori.

Les procédures de cautions et prêts

Comme beaucoup d'autres, les agents publics éprouvent souvent des difficultés pour trouver une caution locative, notamment auprès d'un proche. Afin de sécuriser davantage les bailleurs et de réduire de ce fait le montant des loyers, les dispositions actuelles pourraient être revues pour établir un système de cautions, sous condition de ressources,

pour un public de primo-arrivants en zone tendue, qu'il s'agisse d'une arrivée dans le cadre d'un premier emploi ou d'une mutation.

SYNTHESE DES PROPOSITIONS du RAPPORT

- Améliorer la connaissance des besoins
- Améliorer l'efficacité des politiques de réservation de logements
- Promouvoir un investissement responsable dans le logement en faveur des agents publics
- Relâcher du foncier
- Réexaminer la question des cautions
- Élaborer un système de présentation-réservations de logements robuste
- Encourager l'épargne salariale des agents publics
- Accompagner les suites du rapport dans le cadre d'une instance de concertation autour de plusieurs groupes de travail

En conclusion, il est indispensable de mettre fin à des situations dans lesquelles des agents publics au service de la Nation, en particulier des policiers, des agents de l'administration pénitentiaire, des infirmiers... logent dans des conditions totalement insatisfaisantes, voire indignes, alors qu'ils cotisent à des organismes de retraite complémentaire disposant de sommes considérables qui sont prêts à investir dans ce créneau, à condition de pouvoir bénéficier d'apport de foncier à des conditions avantageuses afin d'obtenir une bonne rentabilité et des loyers accessibles à leur adhérents. Ces investissements permettraient également de relancer le secteur de la construction et de générer des recettes fiscales et des cotisations sociales, dont notre pays a bien besoin.

L'obtention de terrains publics à des conditions avantageuses est une condition indispensable, mais réalisable sans trop de difficultés car il existe de très nombreux éléments fonciers (terrains, constructions), inoccupés, voire en déshérence, au sein de l'Etat, des collectivités, de la Fonction Hospitalière, d'établissements publics...

Espérons qu'enfin toutes ces initiatives aboutiront dans l'intérêt des agents publics, certes, mais, également de l'ensemble de la Nation.

LES SUITES DU RAPPORT

Depuis la remise de ce rapport , de très nombreux contacts ont été noués en vue de son application y compris auprès de différents Ministres. Des questions parlementaires ont été également posées à l'Assemblée Nationale (Arnaud Richard) et au Sénat (Roger Madec).

Différents articles ont été rédigés (AGEFI, Bulletin du Centre des Professions Financières...).

Deux interventions ont été faites à Radio Courtoisie qui ont suscité des interventions des auditeurs, apparemment intéressés.

Un groupe de travail, dans lequel le CIRIEC était représenté en la personne de son président, créé entre l'association GALILEE sp et l'ACADEMIE DES SCIENCES COMPTABLES FINANCIERES, a développé une grande activité pendant plus de deux années et procédé à diverses auditions de responsables, aboutissant notamment à la rédaction d'un « flyer » distribué à des centaines de personnes et à un plan d'action. De nombreux contacts ont également été établis avec des responsables du monde économique et financier ainsi que du monde syndical. Tous ont apporté un fort soutien à ce noble projet humaniste et citoyen.

Un article rédigé par Jacques de la Rosière, très illustre personnage, et Alain Dorison, a été publié dans le journal « Les ECHOS » le 21 juillet 2020. Il s'intitule « Les policiers et les infirmiers ont droit à un logement décent ».

Par ailleurs, un fonds de dotation vient d'être créé, comportant dans son comité de parrainage et son conseil d'administration des personnalités reconnues. Divers investisseurs institutionnels se sont déclarés prêts à investir dans ce projet à condition de bénéficier d'apport de foncier à des conditions avantageuses, détaillées ci-dessus dans cette note.

Retour sur une expérimentation d'économie collective pour répondre au besoin fondamental de logement :

Les Vill'âges Bleu[©] en Bourgogne

Lucie Gras¹²¹ – Michel Martin¹²² – Séverine Gagey¹²³

Depuis maintenant plusieurs décennies, le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans au sein de la population française ne cesse d'augmenter. La part des personnes âgées est devenue supérieure à celle des jeunes de moins de 20 ans. Cette nouvelle et forte proportion des personnes âgées dans la société et dans les territoires impacte déjà de fait leur aménagement en termes d'accessibilité des espaces et équipements publics, mais aussi de l'accès aux services et à l'offre de soins, des mobilités ou encore du logement. Aujourd'hui, la question de l'adaptation des territoires au vieillissement de la société se traduit en particulier par l'importance de la question de l'habitat adapté aux personnes âgées, notamment dans les évolutions législatives d'une part, et dans les projets d'aménagement du territoire d'autre part.

Au cœur des évolutions législatives, la loi relative à l'Adaptation de la Société au Vieillessement (ASV) de 2015 a précisé les statuts des Résidences Autonomie, des Etablissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (Ehpad), des résidences services privées... et du logement social dérogatoire à destination des personnes âgées : le logement autonomie.

La loi pour une Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) de 2018 a, quant à elle, introduit la notion d'habitat inclusif. Le rapport Libault sur la concertation Grand Âge et autonomie soulève la problématique du financement des établissements médico-sociaux accueillant des personnes âgées en attendant la future loi Grand âge...

Mais sur le terrain, force est de constater que l'habitat destiné aux personnes âgées est devenu l'un des programmes incontournables des projets d'aménagement en milieu urbain dense, dans les projets de revitalisation de centre-bourgs de villes moyennes mais également dans les bourgs ruraux. La question de l'habitat à destination des personnes âgées se pose sur l'ensemble du territoire national. On dispose d'ailleurs aujourd'hui d'un éventail d'offre de logement en termes d'habitat adapté, allant du logement adapté en diffus jusqu'aux établissements médico-sociaux accueillant des personnes âgées dépendantes. Cette offre, qui repose sur des acteurs publics et privés - à but lucratif et non lucratif - a ainsi été plus ou moins impactée par les évolutions législatives.

¹²¹ Lucie GRAS, Présidente de la Mutualité Française Bourguignonne – Vyv3 Bourgogne.

¹²² Michel MARTIN, Président Honoraire de la Mutualité Française Bourguignonne – Vyv3 Bourgogne.

¹²³ Séverine GAGEY, Chargée de mission auprès de la présidente.

En Bourgogne, la Mutualité Française a été parmi les premiers acteurs de l'économie sociale et solidaire à s'engager dans le développement d'un habitat adapté aux personnes âgées encore autonomes, intermédiaire entre le domicile et l'établissement médico-social, avant que le législateur ne se saisisse de cette problématique. Cet article se propose de revenir sur cette expérience collective inédite démarrée dans les années 2000.

1. L'initiative sociale des Vill'âge Bleu[®] de la Mutualité Française Bourguignonne

« L'Habitat peut accroître la dépendance et l'isolement ou, au contraire, en être le premier facteur de prévention ». Cette phrase conclusive du 7ème rapport du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées résume parfaitement l'engagement de la Mutualité Française Bourguignonne, qui considère l'habitat comme un déterminant de santé, au même titre que l'accessibilité aux services et biens de santé, au bien-être, à l'emploi, aux relations sociales, ...

La Mutualité Française Bourguignonne est un acteur de l'économie sociale et solidaire, une union territoriale de livre III du code de la Mutualité, qui développe depuis les années 1960, dans les zones urbaines et rurales, des établissements et services à destination des personnes âgées et des personnes handicapées. Au fil des décennies, les administrateurs de l'union ont cherché à faire évoluer son offre d'accompagnement pour s'adapter constamment aux besoins des adhérents mutualistes, mais aussi de la population non mutualiste dans un souci particulier pour les personnes fragilisées, par le vieillissement, la maladie, le handicap, les épreuves... A domicile comme en établissement, les besoins ont en effet considérablement évolué, sous l'influence notamment de l'allongement de l'espérance de vie, de l'apparition du grand âge, de l'augmentation du nombre de personnes dépendantes et polypathologiques, du vieillissement des personnes handicapées, de la transformation des familles, des mobilités géographiques, du travail... Toutes ces évolutions sociétales ont bouleversé nos modes et nos lieux d'accompagnement ainsi que les besoins en termes d'aménagement de logement et d'habitat, notamment chez les personnes âgées.

Face au temps qui passe, le chez-soi, notre abri, exprime la stabilité. Dans la relation au « chez-soi », il y a aussi une forme d'attachement très structurante pour les personnes. Ce d'autant plus qu'au fil du temps, le logement devient le lieu dans lequel la personne vieillissante passe le plus de temps. Vieillir chez soi en toute sécurité est donc un souhait quasi-unanime, en dépit des fragilités diverses liées au vieillissement.

C'est pour répondre à ces aspirations et à ces besoins observés par les professionnels de terrain intervenant au domicile des personnes âgées, que la Mutualité Française Bourguignonne a lancé dès 2006, hors du champ de l'hébergement médico-social traditionnel, l'initiative Vill'âge Bleu[®].

Vill'âge Bleu[®] est un concept d'habitat adapté, inséré dans les territoires, qu'ils soient urbains ou ruraux, et permettant à chacun de rester vivre « chez soi » le plus longtemps possible, avec un accompagnement permettant le maintien de l'autonomie.

Le principe est simple : des maisons ou des appartements individuels, à loyer modéré, sont regroupés au cœur de villes ou de villages, à proximité des commerces et des services collectifs.

Les Vill'âge Bleu[®] se composent, selon la formule, de 10 à 25 maisons ou appartements d'une superficie de 45 à 70m². Construits dans le respect des normes environnementales, chaque logement est pensé pour faciliter la vie quotidienne avec des aménagements prévus pour limiter la survenue des chutes et accompagner l'évolution de certains handicaps (cuisine aménagée, barres d'appui dans la salle de bain et les sanitaires, douche de plain-pied et rangements d'accès faciles, revêtement anti-glissement, luminosité...). Vill'âge Bleu[®] a fortement axé sa philosophie sur l'adaptation des espaces des logements T2 ou T3 en termes de lumière, de circulation et de technologie au service des personnes âgées, mais aussi dans le souci de développement durable. L'objectif est d'allier à la fois prévention, sécurité dans l'espace et respect de l'environnement.

Un accompagnateur à la vie sociale, salarié de la Mutualité, est par ailleurs chargé d'accompagner les locataires dans leur quotidien si besoin et de proposer des animations collectives et des actions de préservation de l'autonomie : loisirs adaptés, sorties culturelles, activités créatives, gymnastique douce, projets de quartier... L'objectif étant de proposer un accompagnement global, tant dans le maintien du lien social que dans la préservation de la santé et de l'autonomie. Le rapport au collectif et à la rupture d'isolement est au cœur de cette proposition d'habitat adapté et se traduit par la mise en place d'une salle collective au cœur des Vill'âge Bleu[®], de même qu'un studio qui permet d'accueillir les familles éloignées.

A destination des personnes âgées autonomes ou des personnes à mobilité réduite, les logements Vill'âge Bleu[®] dits « intermédiaires », et aujourd'hui « inclusifs » entre le domicile et « l'institution », permettent ainsi de faire reculer « l'entrée en dépendance », tout en permettant aux personnes de demeurer dans leur bassin de vie d'origine. Les locataires des Vill'âge Bleu[®] préservent leurs liens sociaux et poursuivent leur vie de citoyen ancré dans la cité, participant à la vie politique, économique et culturelle de leur village ou quartier... Cela permet de se préserver de l'isolement social et, lorsqu'un aléa de la vie survient, de s'assurer que la solidarité reste bien présente.

Ces logements s'inscrivent donc comme une étape possible dans le parcours résidentiel des personnes. Pour autant, cette étape est singulière, au sens où elle intervient à un moment où l'on est autonome, mais où l'on commence à réfléchir à l'avenir... Les motivations pour rejoindre Vill'âge Bleu[®] sont quelque peu différentes d'une personne à l'autre : maison isolée, maison devenue trop grande, inconfort, rapprochement familial... Il s'agit soit de se protéger d'un vieillissement à venir, soit de quitter une situation qui était devenu trop problématique, soit de trouver de nouvelles perspectives d'épanouissement...

Car Vill'âge Bleu[®] est aussi un projet collectif qui n'est pas une simple relation de voisinage mais un projet plus engageant du fait des activités qui y sont partagées, des liens et des échanges qui s'y organisent, jusqu'à créer de nouvelles solidarités de proximité, et souvent une nouvelle famille.

Aujourd'hui, la Mutualité Française Bourguignonne gère 12 Vill'âge Bleu[®], en Côte-d'Or, dans la Nièvre et dans l'Yonne. Depuis 15 ans, les projets d'habitat dit intermédiaire se sont multipliés en France. Le troisième âge représente en effet un véritable Eldorado, un marché qui attise bien des convoitises. Attirés par ce fort potentiel de croissance, de nombreux acteurs, tels que des groupes de promotion immobilière, d'hébergement de loisirs ou des groupes de maisons de retraite, ont ainsi rejoint rapidement ce « marché », grâce à leur capacité financière et leur bonne maîtrise des modèles économiques d'exploitation rentables.

Néanmoins, l'économie collective et les ambitions qui sont à la base des projets Vill'âge Bleu[®] permettent une accessibilité économique peu égalée. C'était l'une des exigences de la Mutualité, qui a voulu un loyer et des charges d'accompagnement accessibles aux nombreuses petites retraites de nos territoires, dans un contexte d'accroissement de la pauvreté des personnes âgées, notamment les femmes et les ruraux, et dans un contexte où la pauvreté accentue le risque d'isolement.

La demande de construction de nouveaux Vill'âge Bleu[®] reste forte de la part des municipalités. Ils permettent en effet aux communes de garder leurs habitants et participent ainsi, de fait, à l'aménagement et au développement des territoires. La demande émane également des personnes âgées elles-mêmes car les listes d'attentes sont particulièrement importantes.

2. Une dynamique de développement social local

Chacun des douze projets Vill'âge Bleu[®] menés à terme par la Mutualité Française Bourguignonne repose sur une dynamique partenariale forte entre différents acteurs.

La Mutualité Française Bourguignonne est le gestionnaire des Vill'âge Bleu[®]. Elle dispose pour cela d'une longue expérience et de compétences reconnues pour accompagner les personnes âgées. Elle s'appuie également sur un réseau de services et d'établissements sociaux, médico-sociaux et sanitaires dans les territoires où sont développés les Vill'âge Bleu[®]. La motivation de l'Union est de développer des réponses aux besoins de santé et attentes sociales des habitants des territoires, dans les bassins de vie où ces besoins s'expriment.

Pour développer ses Vill'âge Bleu[®], la Mutualité Française Bourguignonne s'appuie sur un agrément d'intermédiation locative et de gestion locative sociale délivrée par la préfecture de région, agrément dont elle peut bénéficier en tant qu'organisme à gestion désintéressée.

Les Municipalités sont également des partenaires incontournables car ce sont elles qui sont à l'origine de la demande Vill'âge Bleu[®]. La volonté des équipes municipales est indispensable à toute intervention de la Mutualité Française Bourguignonne. Elles sont

véritablement partie prenante du développement des Vill'âge Bleu[®] dont elles doivent partager la philosophie. Ainsi elles contribuent également dans le montage des projets à débloquer bien des problématiques. Elles recherchent, avec Vill'âge Bleu[®], à garder leurs habitants âgés, voire à attirer de nouvelles personnes, pour faire vivre leur commune, développer les services... et aménager leur territoire. Il y a d'ailleurs réciproquement une nécessaire proximité avec les services et commerces (pharmacie, aide à domicile, bureau de presse, coiffeur, etc.) pour le bon fonctionnement du projet (attractivité et remplissage) et afin de permettre aux résidents de mener autant que possible une vie sociable et autonome.

Les bailleurs sociaux sont le troisième partenaire des Vill'âge Bleu[®]. Ces acteurs, qui sont différents en fonction des territoires d'implantation, trouvent dans les projets Vill'âge Bleu[®] un moyen de développer leur mission d'offre de logement aux personnes les moins fortunées, de construction et d'aménagement de l'espace public. L'alliance avec la Mutualité leur permet de développer un habitat adapté à l'intention des populations âgées en s'appuyant sur une expertise gérontologique reconnue. La question de la mixité sociale exigée dans les projets portés par les bailleurs trouve une réponse dans le concept-même des Vill'âge Bleu[®] qui doivent être ouverts sur leur vie de quartier, leur commune, la cité...

Le partenariat avec les bailleurs sociaux a également été essentiel pour le financement de la construction des Vill'âge Bleu[®]. Les bailleurs sociaux se sont en effet appuyés largement sur les dispositifs d'aide à la pierre qui permettent d'adapter les crédits aux réalités des territoires pour la construction de logements sociaux.

Enfin, un autre partenaire, incontournable, est représenté par les usagers, les personnes âgées, les familles. Chaque projet Vill'âge Bleu[®] a ainsi fait l'objet de réunion publique préalable, permettant de présenter et d'échanger avec les habitants et associations d'habitants des communes et territoires concernés. Puis, les personnes âgées devenues locataires sont régulièrement invitées à participer aux choix d'activités, de temps collectifs et globalement à la vie des Vill'âge Bleu[®].

Sous une forme plus formalisée, un conseil des locataires a également été mis en place au sein de chaque Vill'âge Bleu[®], auquel participent les habitants des Vill'âge Bleu[®] ainsi que des salariés et un administrateur référent de la Mutualité Française Bourguignonne. Ce conseil est un lieu d'échange et d'expression sur toutes les questions intéressantes le fonctionnement du Vill'âge Bleu[®] ; il est un lieu privilégié de partage d'idées, de dialogues, de consultations et le cas échéant de résolutions des difficultés, car le vivre ensemble n'est pas simple ; et comme dans tous les quartiers ou même dans toutes les familles, des querelles ou problématiques de voisinage peuvent survenir, mais quoi de plus normal ?

Contrairement aux premières années de vie des projets Vill'âge Bleu[®], la notion d'habitat inclusif est aujourd'hui reconnue par le législateur, qui la définit comme :

« Un habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale. Il est destiné aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes. Ce mode d'habitat regroupé est assorti d'un projet de vie sociale ».

Les évolutions législatives ont ainsi permis la mise en œuvre de différentes mesures pour encourager le développement d'habitats inclusifs : un soutien financier, l'organisation des conférences des financeurs de l'habitat inclusif, mais aussi des outils tels qu'un guide d'aide au montage de projet ou des temps d'échanges de bonnes pratiques entre acteurs concernés, promus ou identifiés par l'Observatoire national de l'habitat inclusif.

Le soutien financier est accordé par le biais de deux mesures nouvelles :

- 1) Le forfait habitat inclusif, qui est attribué à la personne morale chargée d'assurer le projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif.
- 2) L'aide à la vie partagée, dont le principe est assez proche du forfait habitat inclusif, à la différence fondamentale que ce sont les personnes qui financent le projet via l'aide qui leur est attribuée dans le cadre d'une prestation individuelle. Par ailleurs, l'aide à la vie partagée finance l'animation, mais aussi la coordination du projet de vie sociale ou la régulation du « vivre ensemble ».

Pour autant, ces aides ne sont pas systématiques, mais font l'objet d'appel à projet de la part des Conseils départementaux. C'est ainsi que le Conseil départemental de l'Yonne a sélectionné les deux Vill'âge Bleu[®] que la Mutualité Française Bourguignonne a développé dans ce département pour mettre en place ces deux mesures de soutiens financiers.

Car la difficulté inhérente des Vill'âge Bleu[®] concerne leur financement et ce malgré les récentes évolutions législatives. Il y a d'une part le financement de la construction des espaces collectifs communs qui font la particularité de ces projets visant à lutter contre l'isolement et à favoriser la sociabilité ; il y a d'autre part la prise en charge des frais de gestion et d'animation de ces espaces, c'est-à-dire du financement des services rendus par l'accompagnatrice à la vie sociale. Le poids du financement de ces services « intégrés » au Vill'âge Bleu[®] repose en partie sur les occupants. Et aujourd'hui, globalement, le financement des Vill'âge Bleu[®] s'appuie largement sur la solidarité financière qui existe entre les établissements et services de la Mutualité Française Bourguignonne.

3. Conclusion

L'habitat adapté aux personnes âgées est majeur dans la problématique de l'adaptation des territoires au vieillissement de la société. Cet article, fondé sur le retour d'expérience de l'action menée à l'initiative de la Mutualité Française Bourguignonne avec les Vill'âge Bleu[®], décrypte les freins et les enjeux de cette offre de logements adaptés. Largement plébiscité par les personnes âgées pour lesquelles les Vill'âge Bleu[®] ont été créés, ces projets sont une véritable réussite eu égard aux objectifs visés. L'utilité sociale se mesure en termes de préservation et même de gain d'autonomie ou en termes de liens sociaux et d'entraide voire de solidarités informelles créées.

De ce point de vue, ce projet collectif, ce commun qui s'appuie sur des acteurs publics et privés est un dispositif aujourd'hui très pertinent, qui peut être essaimé dans les communes, quartiers ou villages, où sont accessibles les services de première nécessité de la population ciblée. D'où l'importance pour la Mutualité Française Bourguignonne qui

pilote le dispositif, d'adapter le modèle économique et de trouver les moyens, dans les partenariats anciens et nouveaux, de pérenniser le service rendu.

ISSN en. Cours
Imprimé par ICO (Imprimerie Coopérative Ouvrière)
17 Rue des Corroyeurs - 21000 Dijon
Juillet 2023

Les partenaires du CIRIEC-France



Collection

Economie collective & territoires

Thème 4 – Logement : les dynamiques à l'œuvre

Comment, dans la transition économique, sociale, énergétique et environnementale, les parties prenantes de l'intérêt collectif, acteurs publics et organisations de l'économie sociale et solidaire peuvent-elles répondre aux besoins fondamentaux de populations ?

