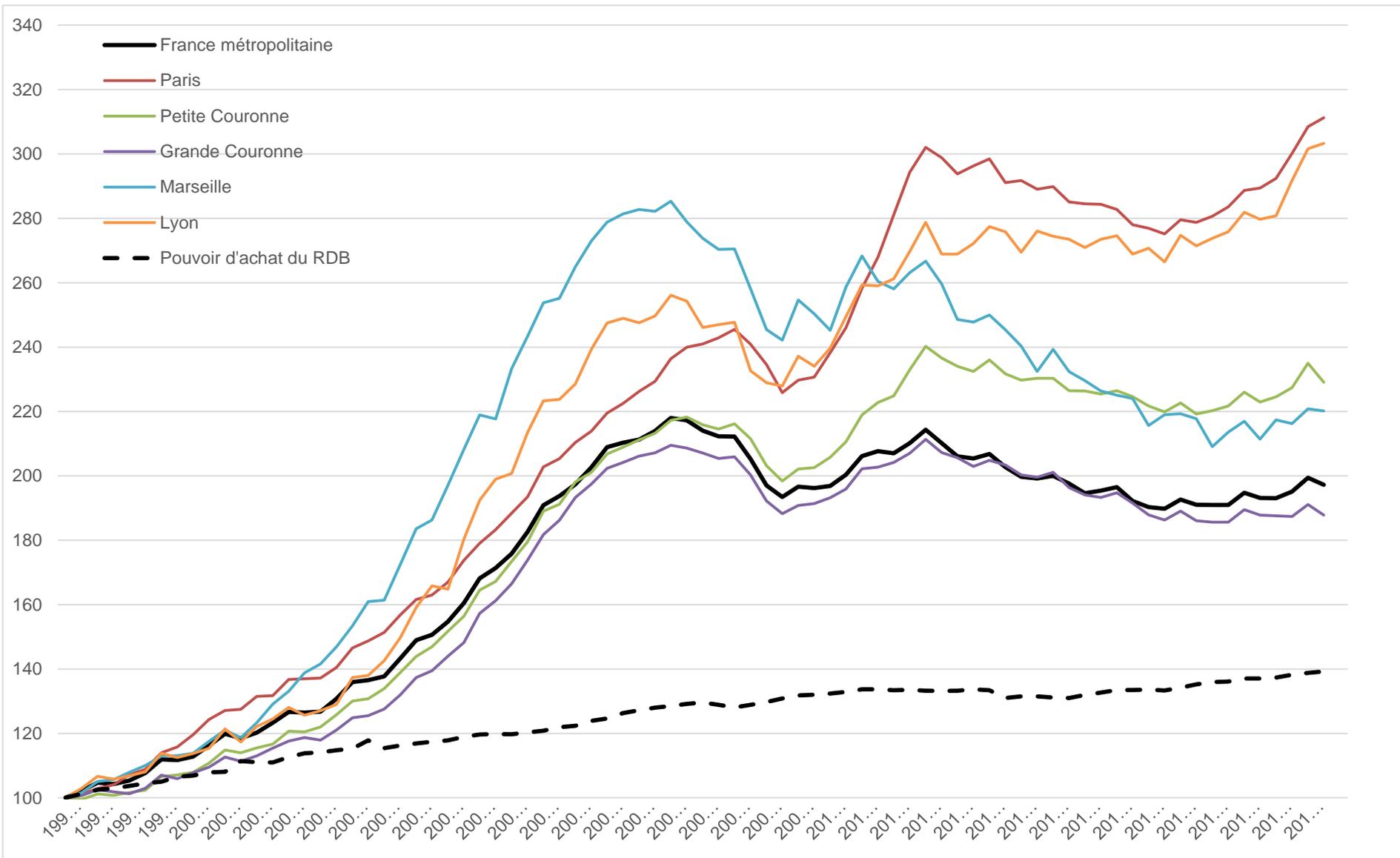


Quelles plus-values économiques et sociales du logement social ?

Pierre Madec
Réseau des acteurs locaux de l'habitat d'Auvergne
Rhone-Alpes
10 octobre 2019

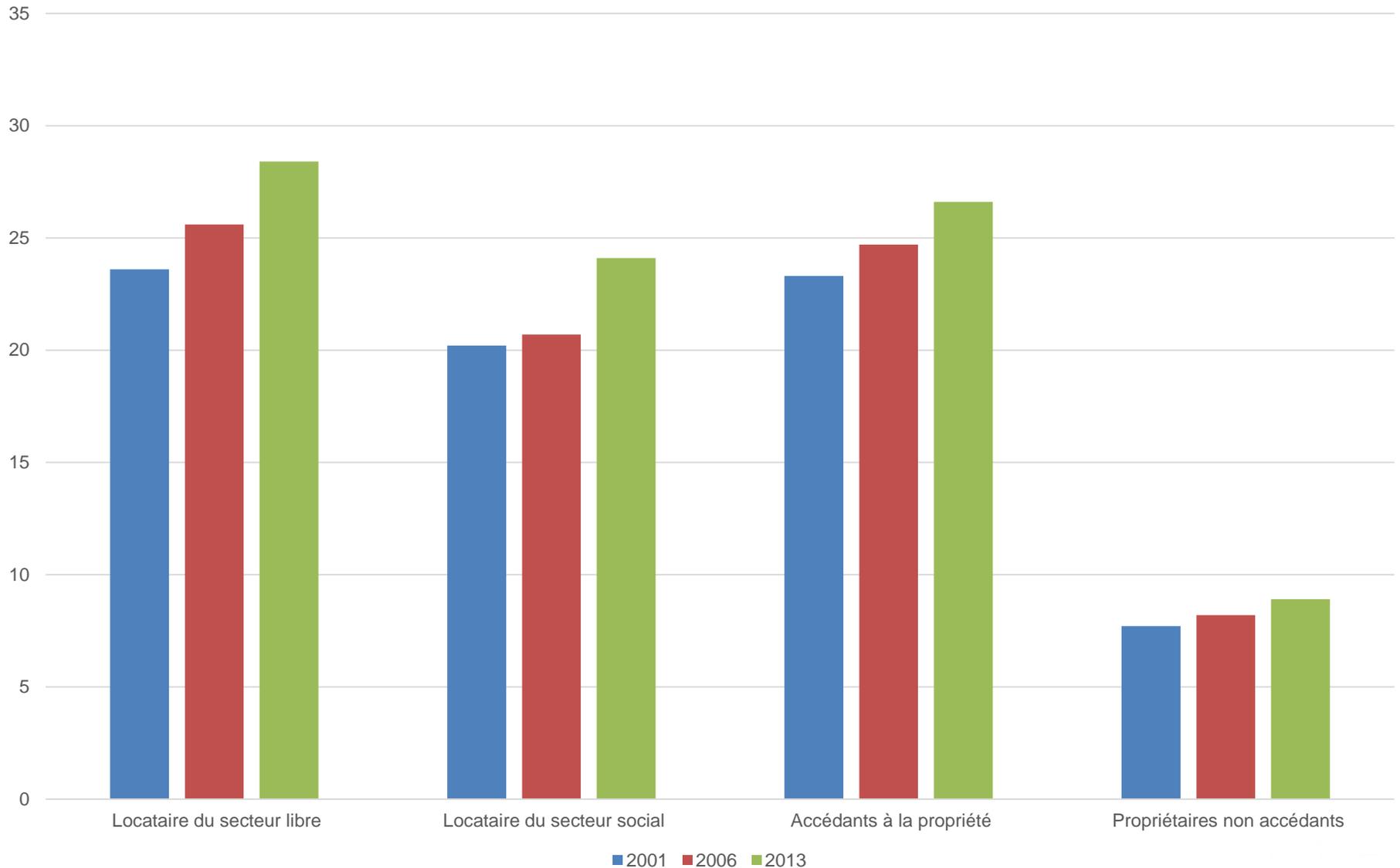
Des marchés immobiliers qui divergent



Sources : Insee, calculs de l'auteur

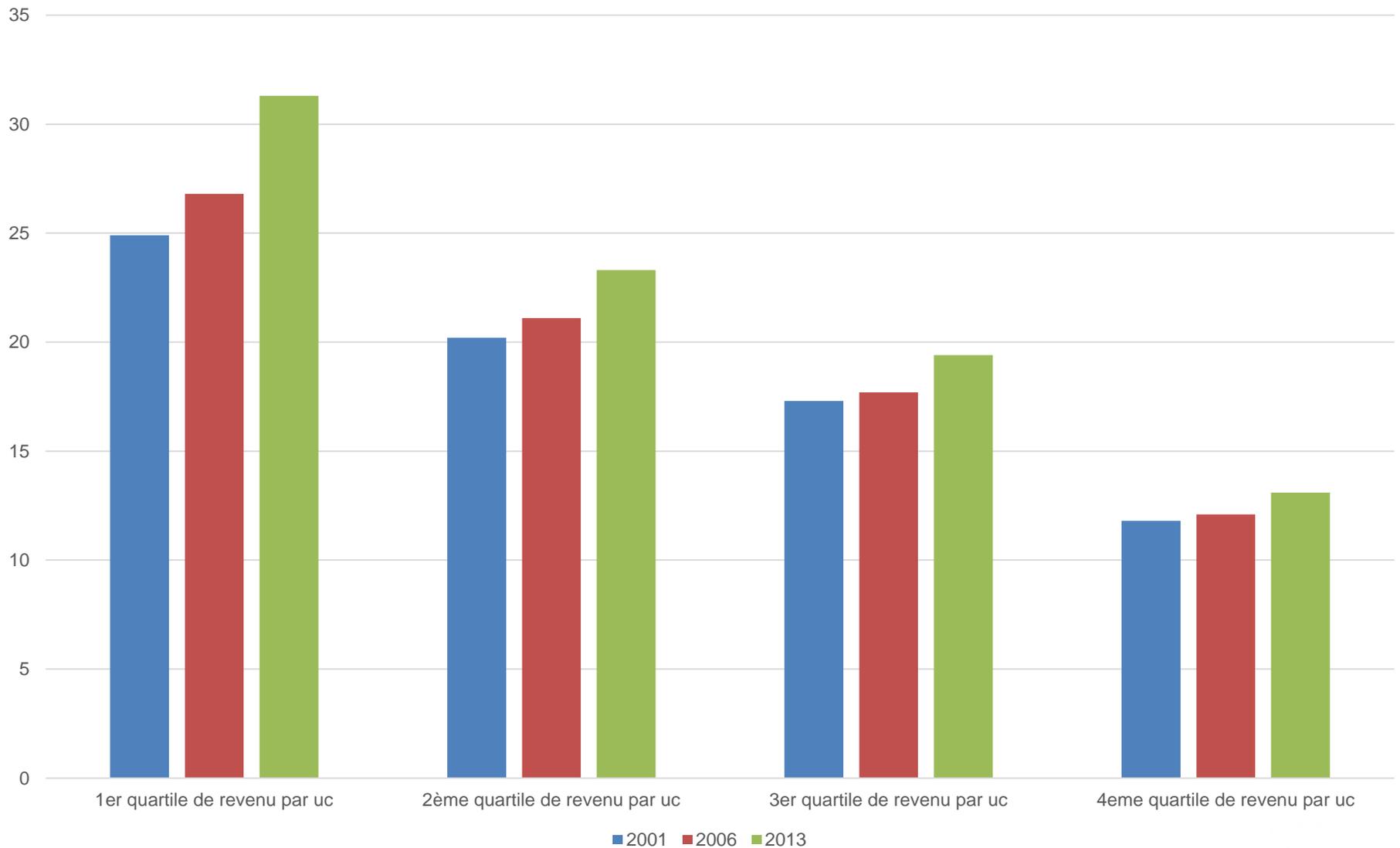
Des taux d'efforts en hausse ... quelque soit le statut d'occupation ...

Taux d'effort nets moyens par statut d'occupation



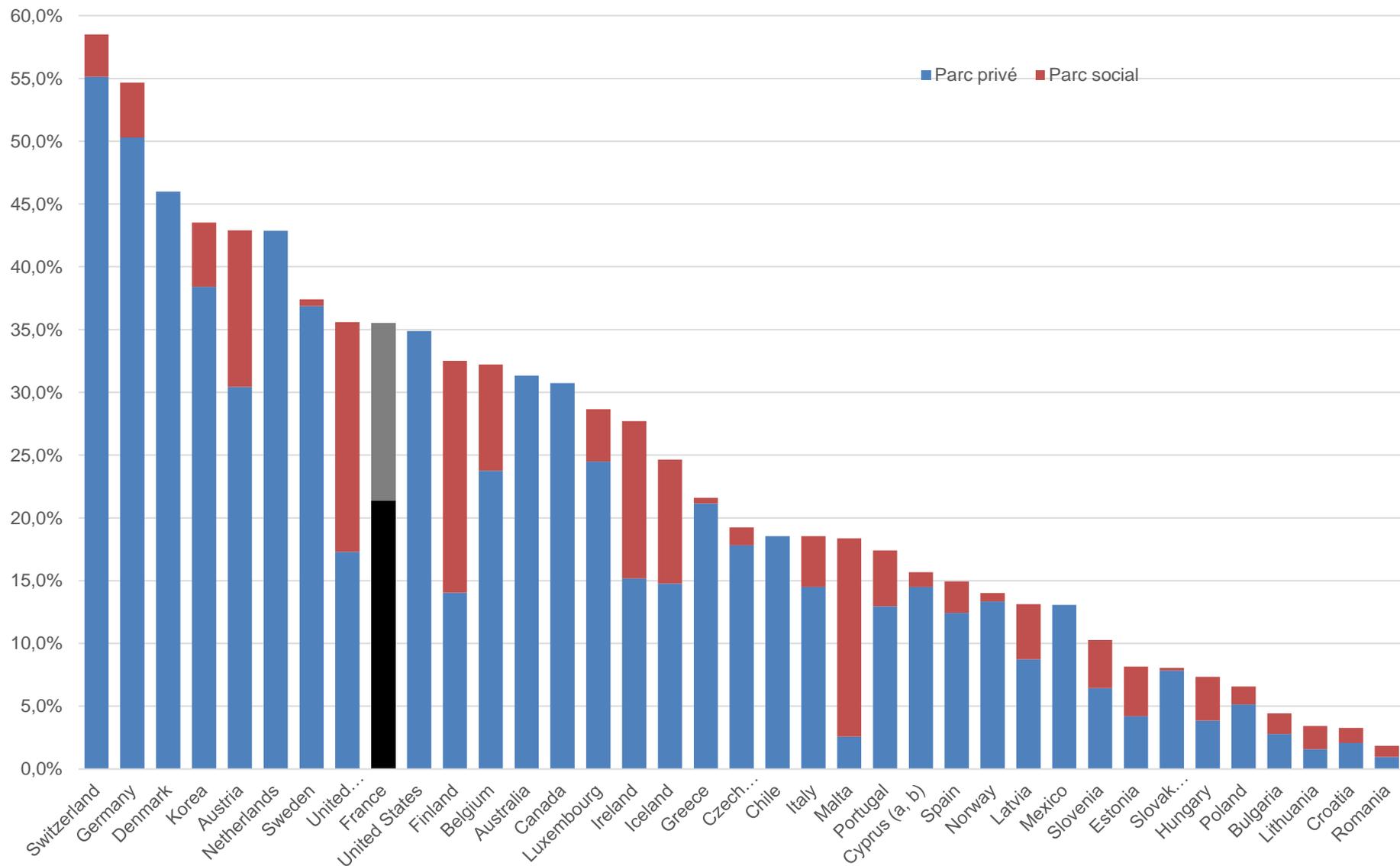
Des taux d'efforts en hausse ... quelque soit le niveau de revenu ...

Taux d'effort nets moyens par niveau de revenu



Le logement social en France

Logement social en France: un modèle « généraliste »



Sources : OCDE

Quelles spécificités du modèle français ?

- Modèle « généraliste » VS « résiduel » (Italie, Espagne, Allemagne, ...) ou « universel » (Pays Bas, ...)
- Contrairement aux investisseurs, institutionnels ou personnes physiques, les ventes ne constituent pas un levier d'endettement.
- Seul levier : l'anticipation des loyers futurs.
- Loyers plus bas que dans le privé mais coûts de production proches  aides **publiques indispensables.**
- Les opérations de logement social sont financées en moyenne à hauteur de **10% par des subventions diverses**, à **80% par de l'endettement des opérateurs** et à **10% par les fonds propres des organismes.**

Quelles spécificités du modèle français ?

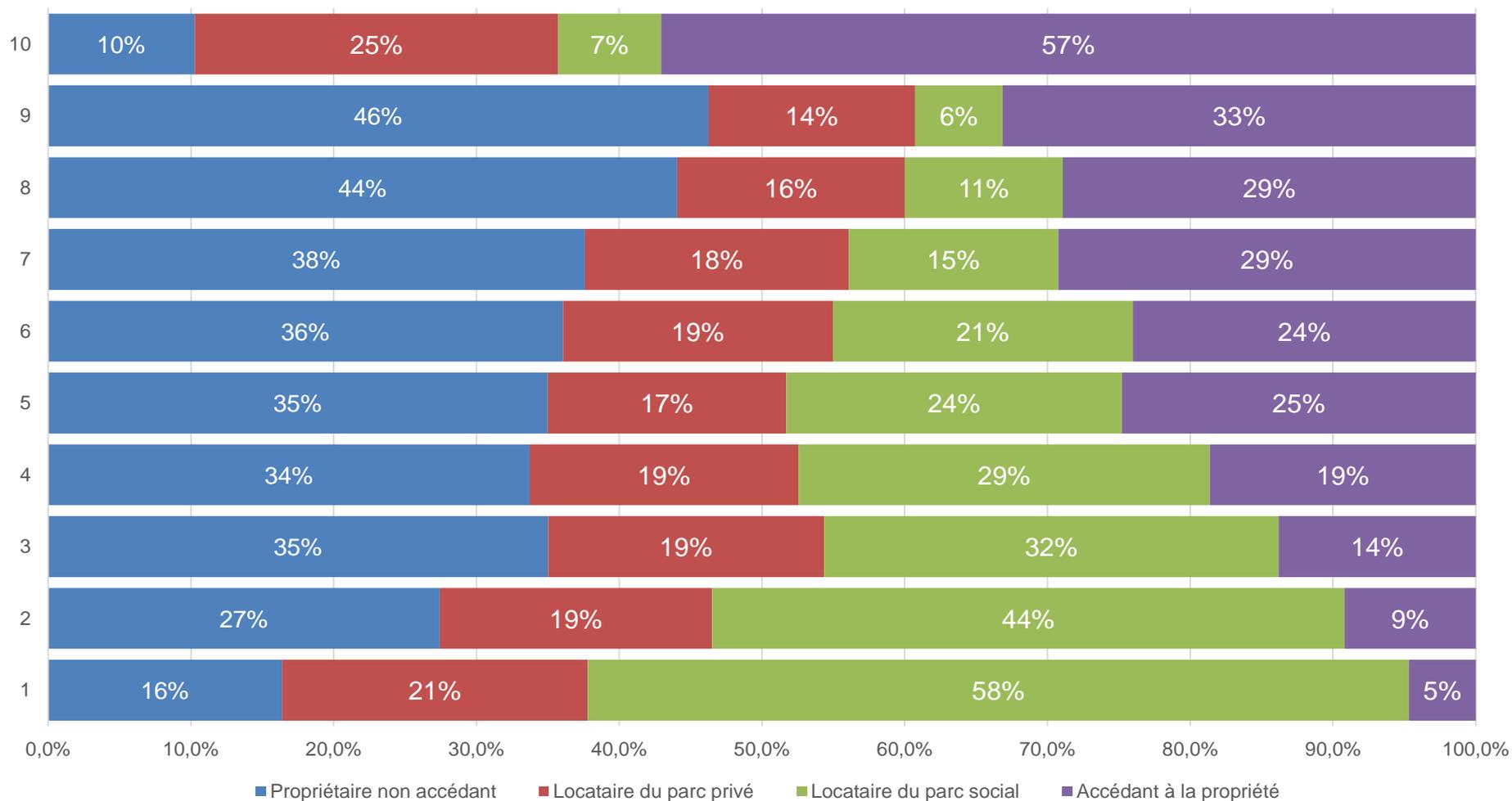
- ❑ En moyenne, l'ensemble de ces aides publiques adressées au secteur s'élevaient à 52 350 euros par logement soit environ 40% du montant des opérations.
- ❑ Cette part fluctue significativement selon les prêts mobilisés et donc les loyers de sortie attendus (Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) est « aidé » à hauteur de 47%, un PLS à 28%).
- ❑ Prêts accordés par la Caisse des Dépôts qui centralise une partie des fonds déposés sur les livrets d'épargne réglementés (Livret A, LDD, LEP) avec garantie obligatoire.
- ❑ Durées longues (40 ans) permettent une bonne lisibilité et assurent un financement pérenne des opérations nouvelles.
- ❑ Conditions de taux ne varient ni selon l'organisme ni selon la localisation mais, à l'image des subventions, varient selon le type de logement financé.
- ❑ Les aides à la personne, à 98% versées en tiers payant couvraient, en moyenne en 2014, 35% des loyers versées par les ménages aux organismes.

Quel rôle social et économique du logement social ?

Un rôle socio-économique majeur du logement social

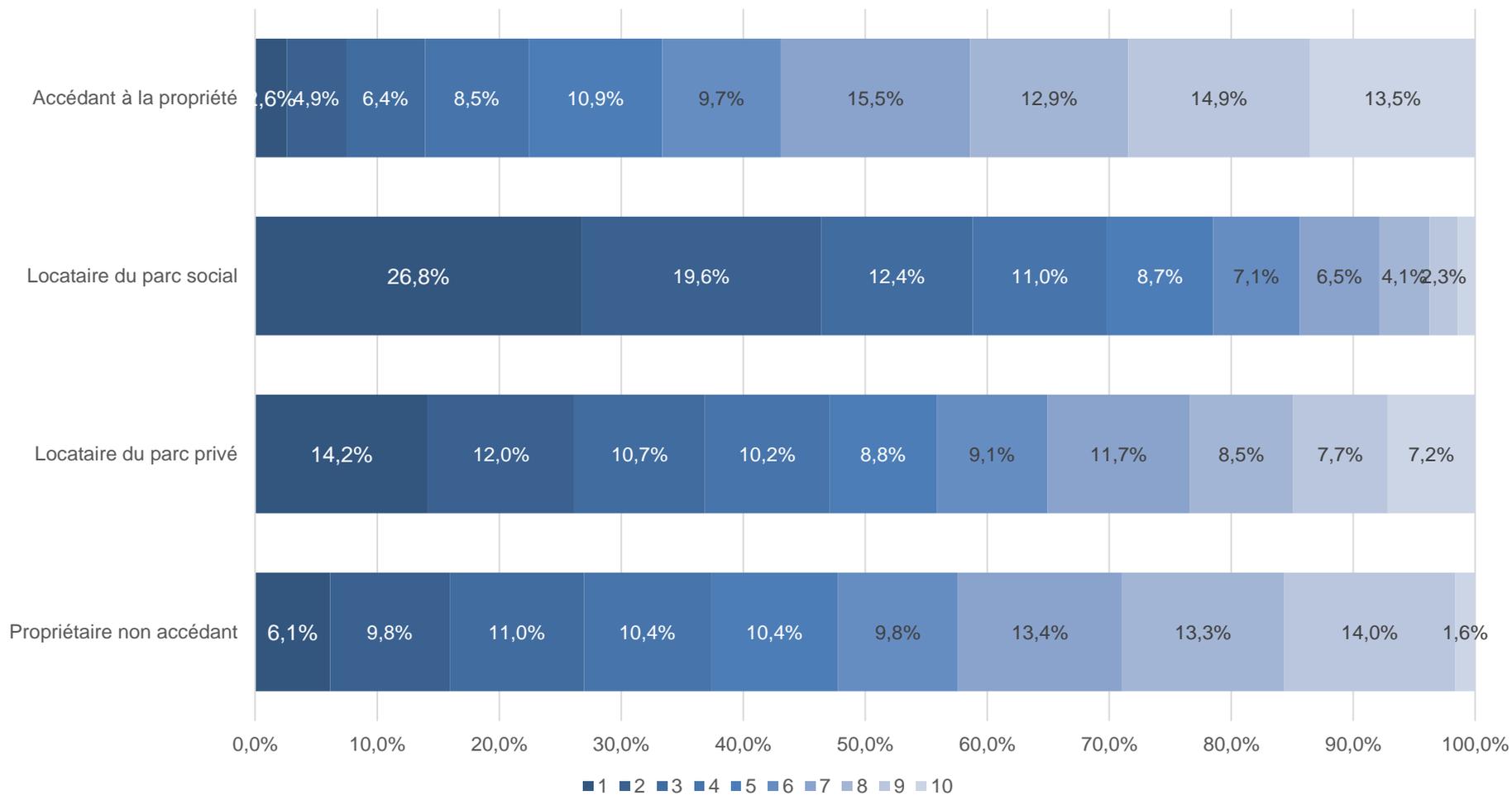
- 5 millions de logements en France métropolitaine, soit 17% des résidences principales
- Plus de 100 000 logements construits par an
- 12 milliards d'euros d'investissement des bailleurs en logements neufs (20% du total)
- 7 milliards d'euros d'investissement dans la rénovation énergétique (14% du total)
- Ménages modestes largement sur représentés

Décile de niveau de vie par statut d'occupation



Source : INSEE, calcul de l'auteur

Composition des statuts d'occupation par décile de niveau de vie

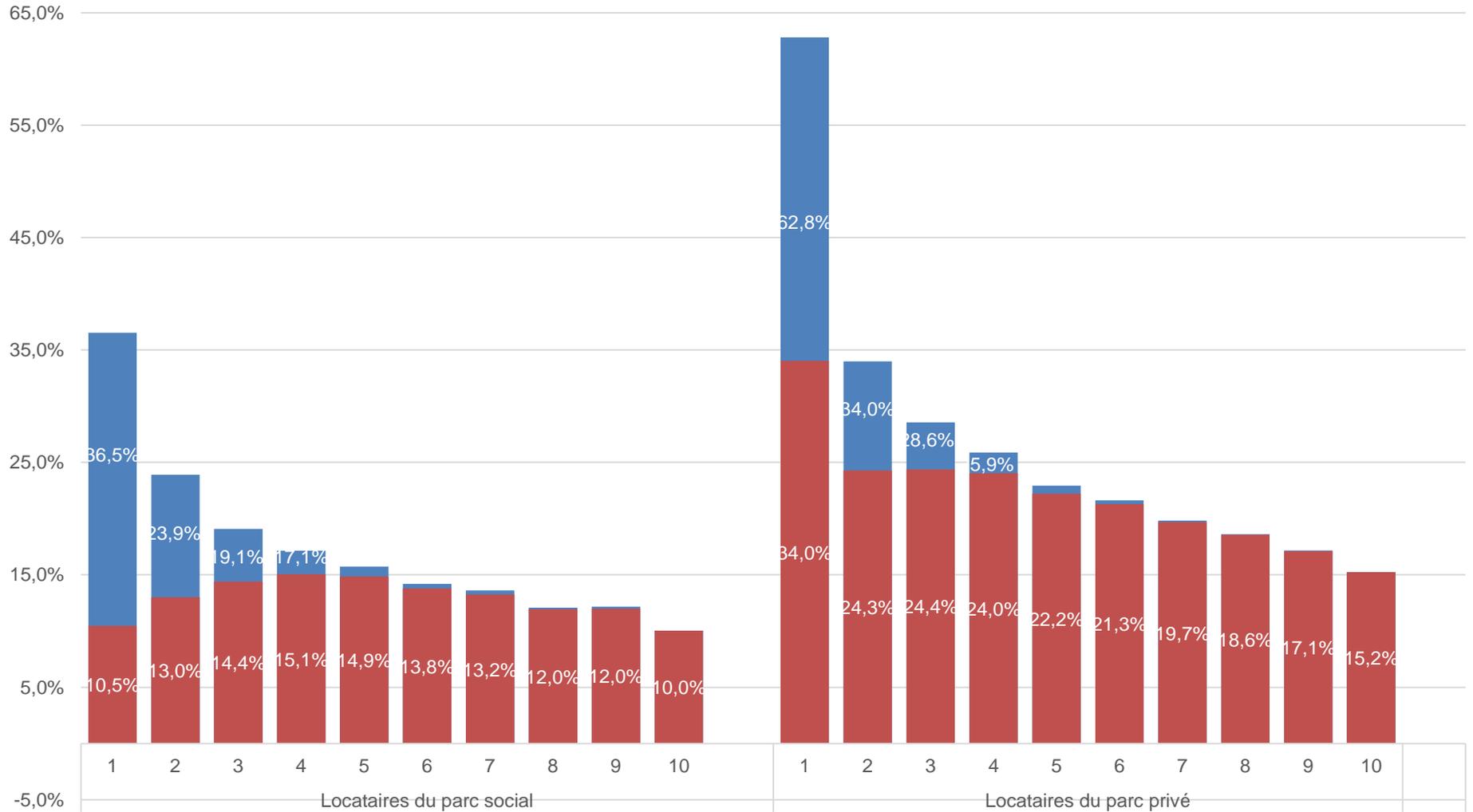


Source : INSEE, calcul de l'auteur

Quelles spécificités du modèle français ?

- A caractéristiques du logement similaires, les locataires du parc social s'acquitteraient d'un loyer 41% inférieur au loyer du marché privé.
- Ecart d'autant plus marqué que les ménages sont modestes et les zones en tension
- « Avantage HLM » chiffré entre 13 et 15 milliards d'euros par an
- Une (relativement) bonne adéquation entre logement social et allocations logements

Taux d'effort brut et net selon le statut d'occupation et le décile de niveau de vie



Source : Insee, calcul de l'auteur

Un rempart contre le mal logement

- Coût économique et social du mal logement (voir Onpes, OFCE, 2015)
- Coûts directs (hébergements, aides personnelles, une partie des aides à la pierre, ...)
- Coût indirectes (santé, emploi, réussite scolaire)
- Tableau. Risques relatifs et fractions attribuables par champ d'étude et composante du mal-logement

Composante du mal-logement		Sur occupation	Précarité énergétique	Contrainte budgétaire dépassée	Bruit	Humidité
Impact sur le retard scolaire (en 2014*)	Risque relatif	1,4	Non significatif	Non significatif	1,3	Non significatif
	Fraction attribuable	Entre 4% et 5%	Non significatif	Non significatif	Entre 4% et 5%	Non significatif
Impact sur le chômage (en 2014)	Risque relatif	1,6	Non mesuré	Non mesuré	1,3	1,5
	Fraction attribuable	Entre 4% et 16%	Non mesuré	Non mesuré	Entre 4% et 7%	Entre 9% et 13%
Impact sur l'état de santé (en 2002)**	Risque relatif	1,4	1,5	Non mesuré	1,4	1,4
	Fraction attribuable	Entre 1% et 9%	Entre 7% et 8%	Non mesuré	Entre 5% et 8%	Entre 3% et 5%

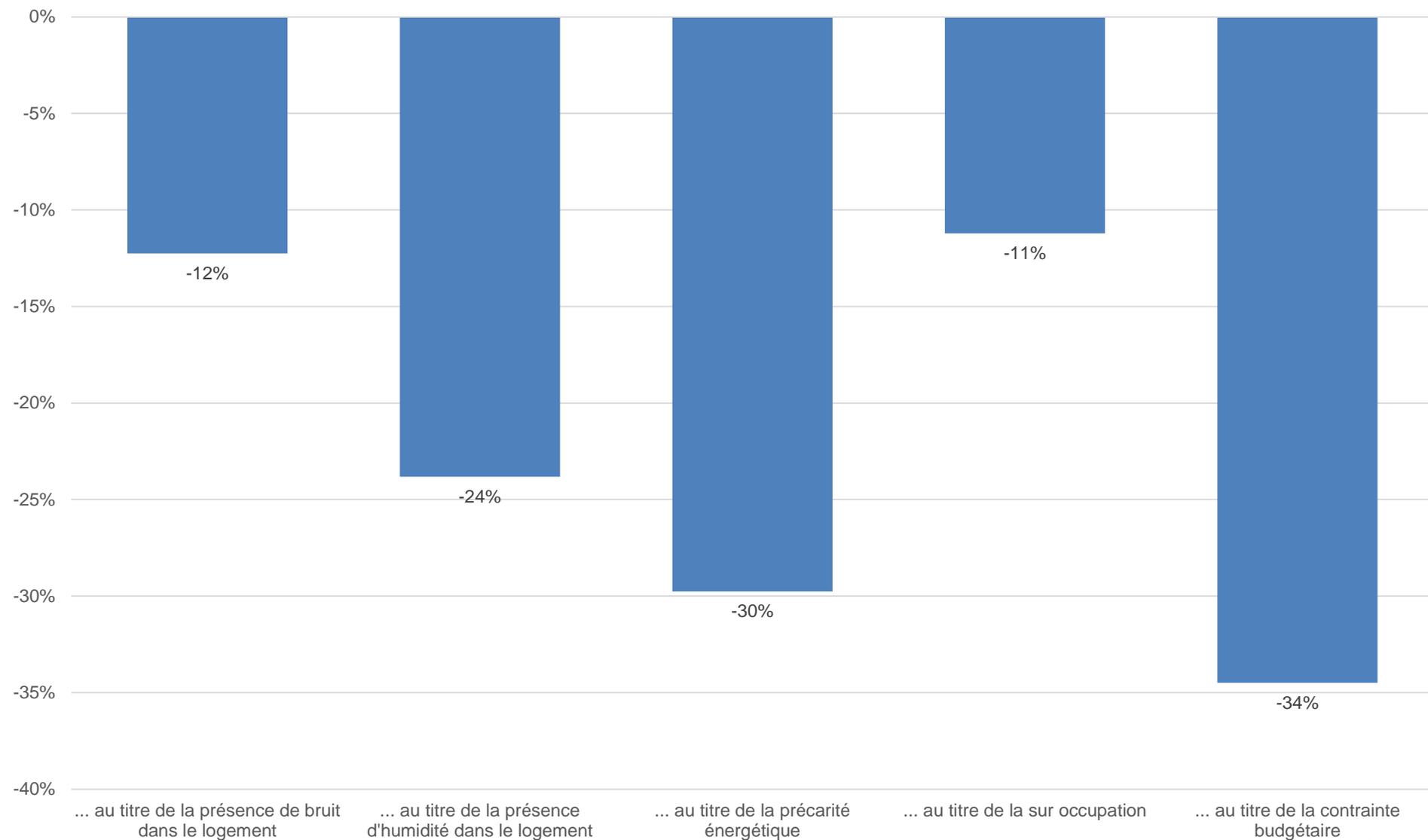
Source : ENL 2002 et 2013, Enquête Santé 2002, INSEE, calculs des auteurs

*Les risques relatifs émanent de l'ENL 2002 mais les prévalences sont celles issues de l'ENL 2014

** Pour ce champ d'étude, les situations de mal-logement ne sont captées qu'au travers des variables déclaratives

Note de lecture : Toutes choses égales par ailleurs, un individu en situation de sur occupation à 1,6 fois plus de chance d'être au chômage qu'un individu à la situation de peuplement « normale ».

Impact du logement social sur la probabilité d'être mal logé ...



Source : INSEE, calcul de l'auteur

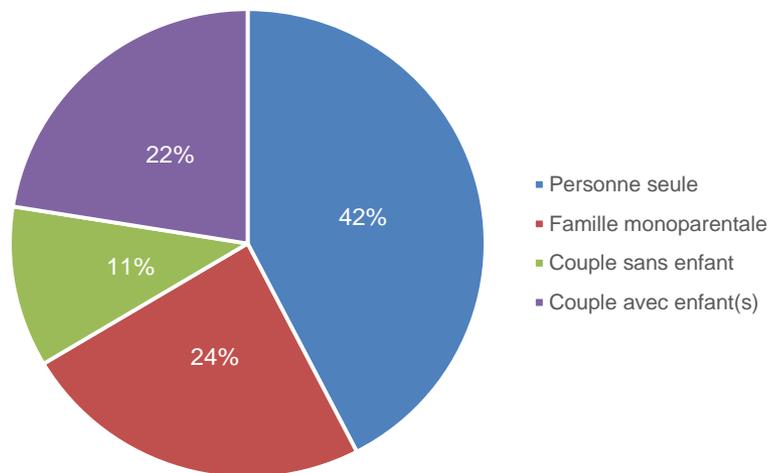
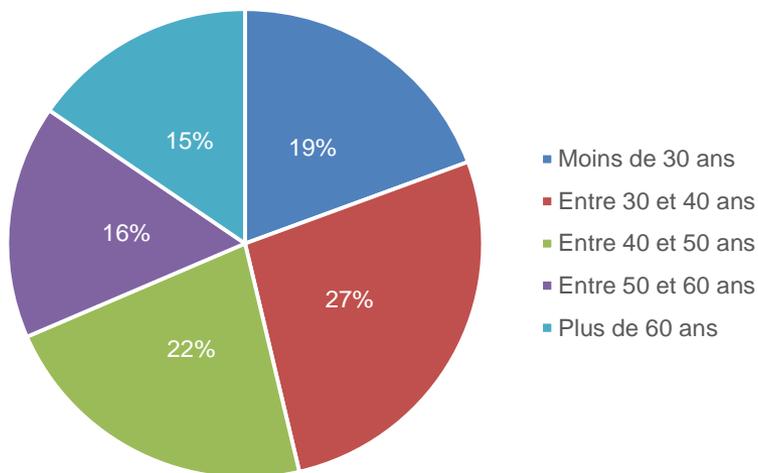
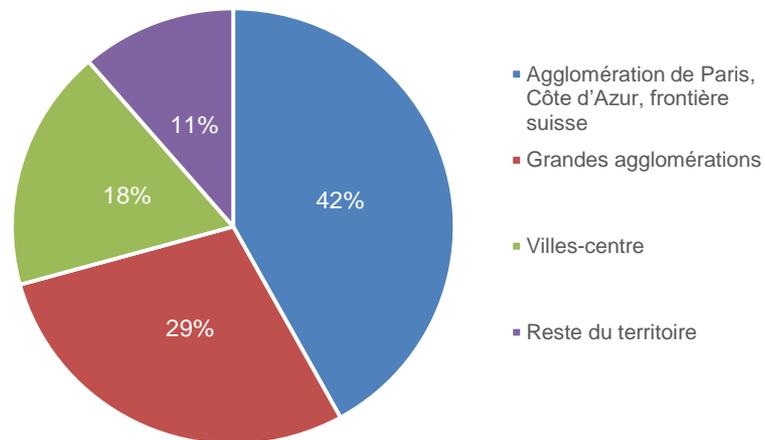
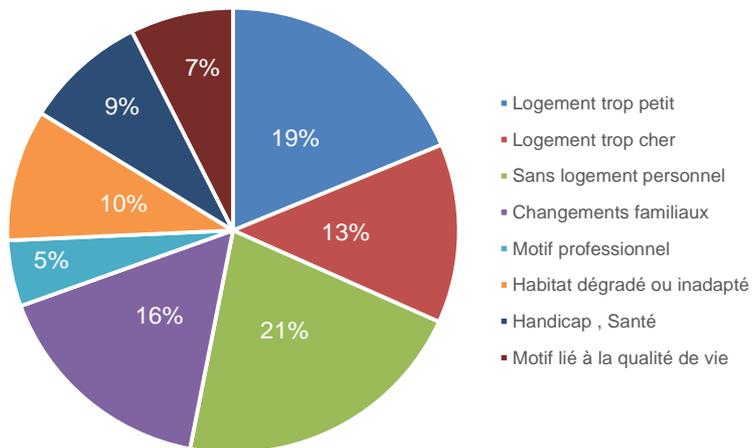
- Importance du logement social en zone dites tendues (loyer bas pour des ménages modestes à la propension à consommer élevée, ...)
- Rôle du logement social dans la régulation – et donc la captation - foncière
- Moteur de la mixité sociale au sein des territoires
- Derniers « institutionnels » du secteur (vs mono propriété développée dans le privé)
- Lien avec le tissu productif local (4 millions d'heures d'insertion pour un montant de marchés d'environ 4,5 milliards)
- Acteur de la rénovation énergétique ...

- ❑ **150 000 logements sociaux rénovés** soit 1/3 de l'objectif total et plus que la part des logements sociaux dans le parc de logements
- ❑ **5 millions de logements sociaux** contre 7,2 millions de logements privé, 17 millions de propriétaires
- ❑ **Un rôle d'acteur institutionnel incontournable**
 - ❑ 700 opérateurs possédant en moyenne 7 150 logements.
 - ❑ A titre de comparaison, le parc privé compte 4 millions de bailleurs privés possédant en moyenne 1,8 logement.
- ❑ **Des inquiétudes** sur les marges de manœuvre financières à l'avenir ...

Des besoins toujours plus importants

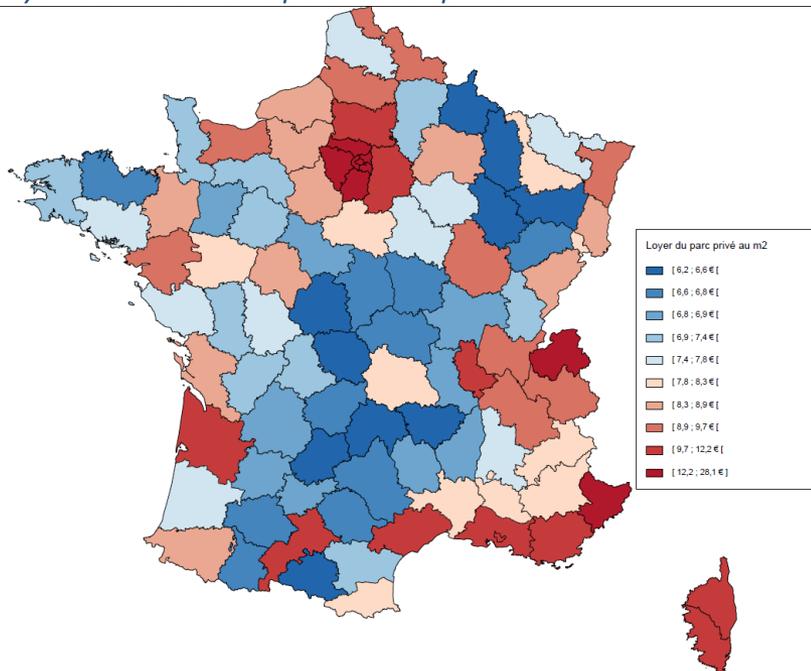
Une demande de logement social dynamique

□ Au 1^{er} Janvier 2018, **2 millions de demandes de logement social** étaient enregistrées au système national d'enregistrement (SNE) soit 260 000 de plus que 5 ans auparavant. En 2017, ce sont **460 000 logements sociaux** qui ont été attribués.

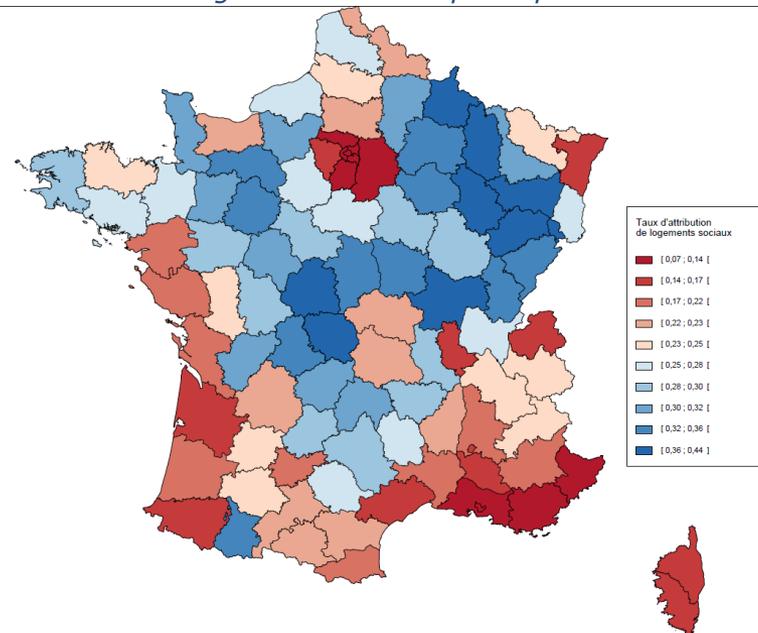


Une file d'attente qui s'allonge en zone tendue

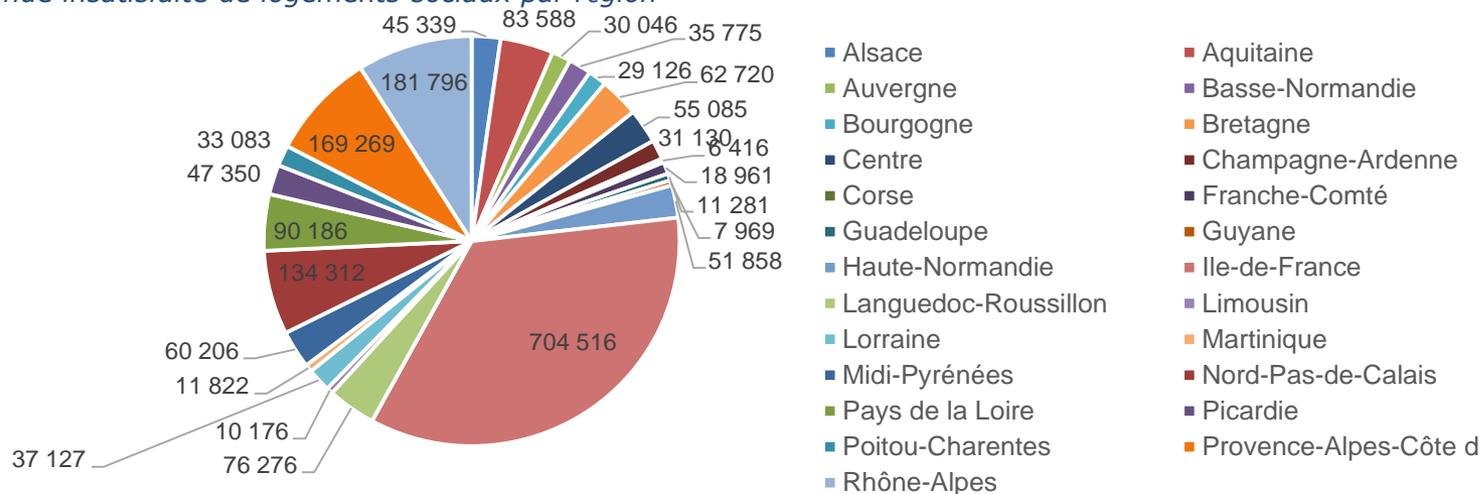
Loyer moyen au m2 dans le parc locatif privé



Taux d'attribution de logements sociaux par département en 2018.



Répartition de la demande insatisfaite de logements sociaux par région

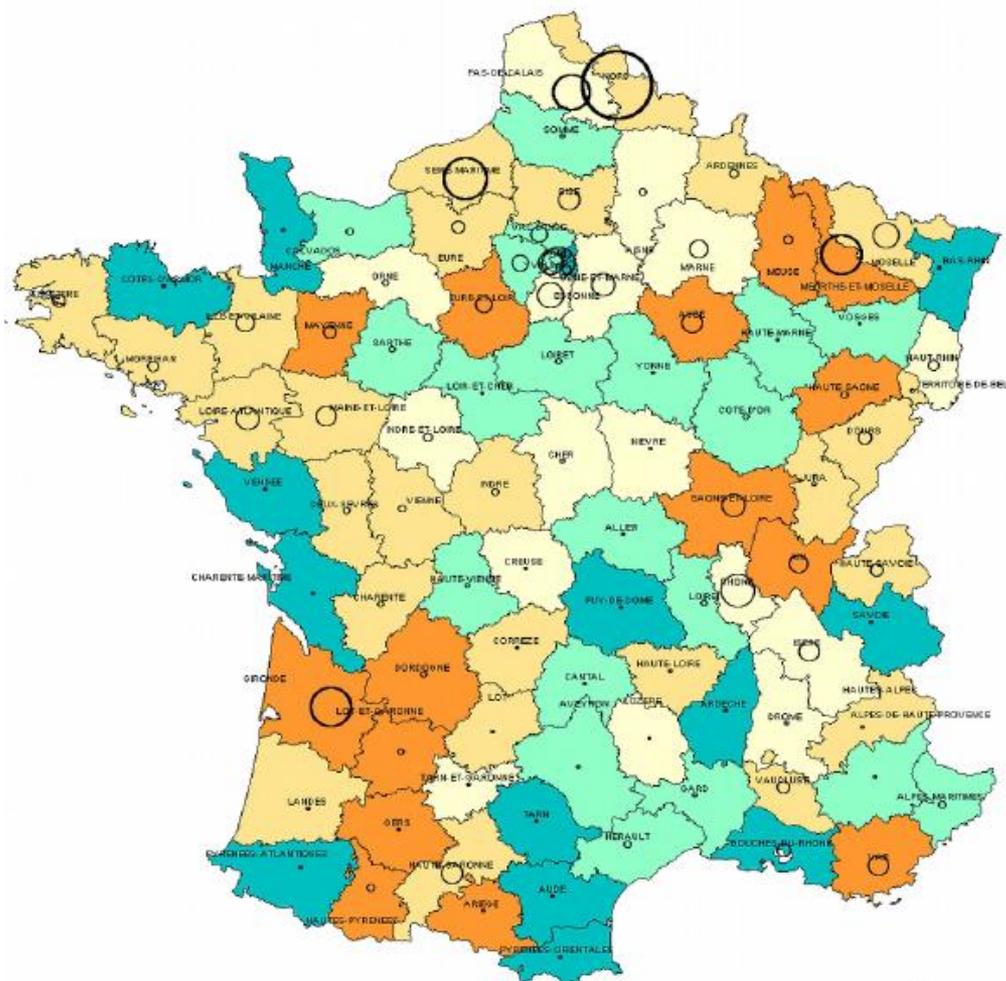


Qu'attendre des mesures du gouvernement ?

- Fragilisation du secteur du logement social et notamment des opérateurs les plus fragiles
 - Les bailleurs logeant le plus d'APLisés seront les plus fortement touchés malgré les possibles péréquations
- Moindre investissement tant en construction qu'en rénovation
 - Baisse des loyers -> baisse des fonds propres
- Remise en cause du modèle du logement social « à la française »
 - Modèle basé en partie sur la complémentarité aides à la personne / aides à la pierre
- Quid du Revenu Universel d'activité ?

- ❑ Objectif ambitieux de 40 000 ventes par an contre 8 000 aujourd'hui
- ❑ Problème du profil des ménages occupant le parc social (voir *supra*)
- ❑ Problème de la localisation des ventes (et de l'adéquation entre vente et besoin de construction)

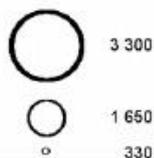
Localisation des ventes de 1999 à 2011 (source : CEREMA)



Part du parc vendu en 12 années
Filocom / RPLS 2011

- 2,19 à 4,17 % (15)
- 1,31 à 2,19 % (26)
- 0,86 à 1,31 % (16)
- 0,49 à 0,86 % (22)
- 0,01 à 0,49 % (16)

Nombre de logements vendus
1999 à 2011, Filocom Net

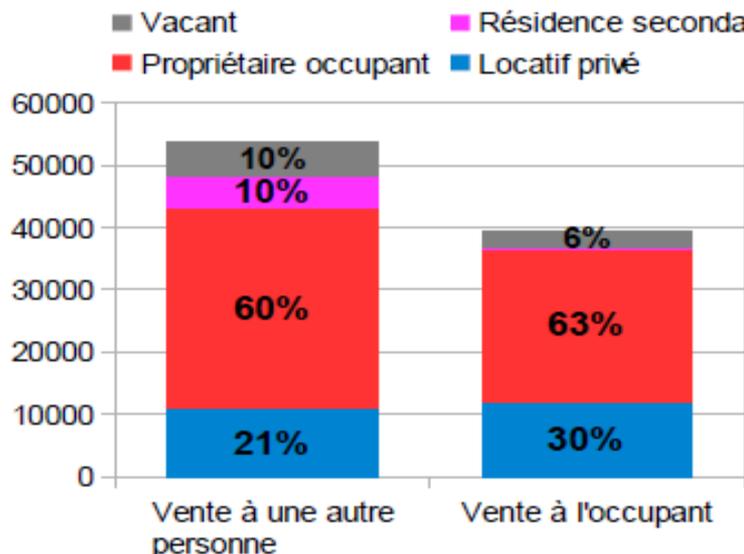


Région	Nb de logts vendus 1999-2011 (FILO. Net)	Moyenne annuelle	Nb logt disponibles RPLS 2011	% du parc régional vendu
Île-de-France	7 114	593	1 156 001	0,62%
Nord-Pas-de-Calais	4 884	407	388 749	1,26%
Rhône-Alpes	4 302	359	422 501	1,02%
Lorraine	3 555	296	152 782	2,33%
Pays de la Loire	2 769	231	198 397	1,40%
Aquitaine	2 632	219	139 352	1,89%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	2 531	211	271 800	0,93%
Haute-Normandie	2 507	209	163 796	1,53%
Champagne-Ardenne	2 243	187	136 894	1,64%
Centre	2 118	177	181 314	1,17%
Bretagne	1 890	158	154 826	1,22%
Midi-Pyrénées	1 747	146	117 690	1,48%
Bourgogne	1 563	130	104 886	1,49%
Picardie	1 538	128	136 073	1,13%
Franche-Comté	1 418	118	75 516	1,88%
Poitou-Charentes	924	77	77 642	1,19%
Basse-Normandie	611	51	107 607	0,57%
Languedoc-Roussillon	610	51	115 301	0,53%
Alsace	587	49	105 169	0,56%
Auvergne	443	37	64 858	0,68%
Limousin	360	30	37 889	0,95%
TOTAL FRANCE métropolitaine	46 347	3 862	4 321 302	1,07%

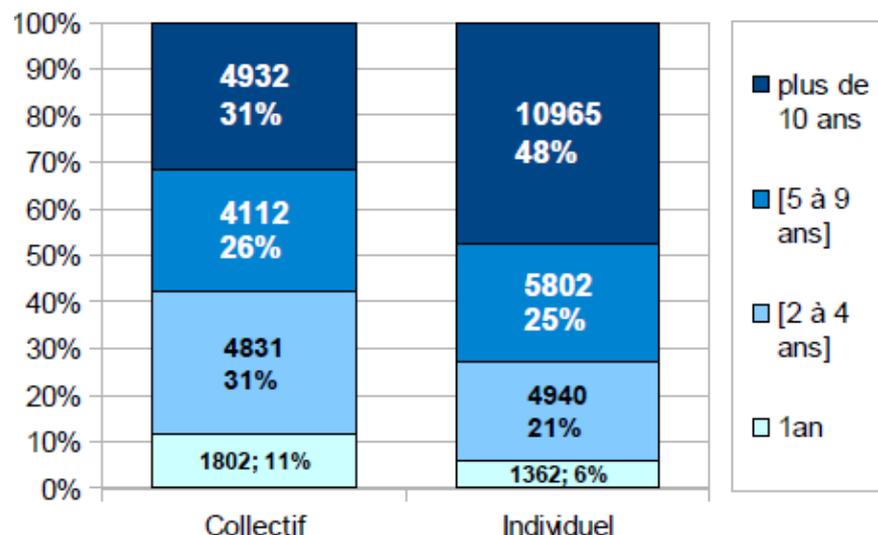
- ❑ Objectif ambitieux de 40 000 ventes par an contre 8 000 aujourd'hui
- ❑ Problème du profil des ménages occupant le parc social (voir *supra*)
- ❑ Problème de la localisation des ventes (et de l'adéquation entre vente et besoin de construction)
- ❑ Problème du devenir des logements

Quel devenir des logements vendus ? (Source : CEREMA)

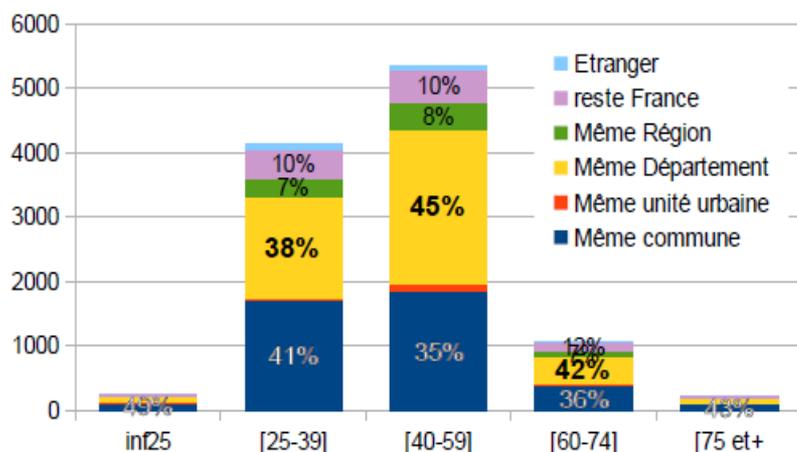
Première occupation des logements vendus en fonction de leur acquéreur



La durée d'occupation des logements vendus à leur occupant entre 1999 et 2013 (quelle que soit l'occupation après vente)

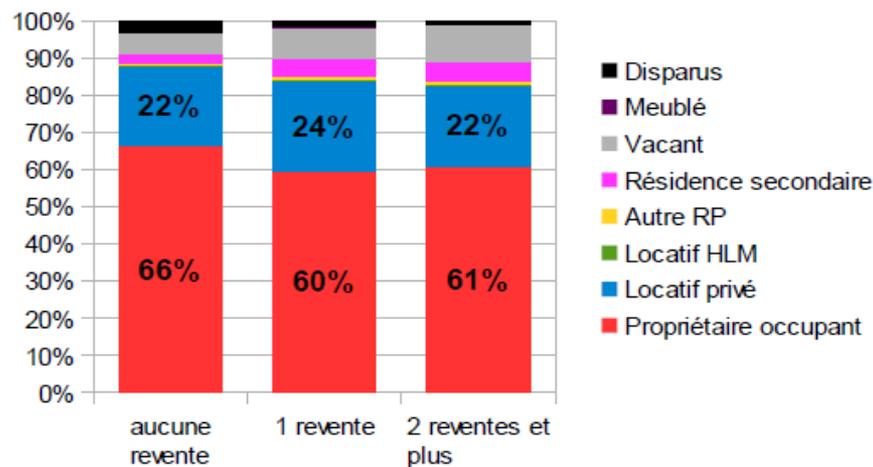


Age et lieu de résidence des acheteurs de logement social non occupants et mettant leur bien en location



Statut au 1er janvier 2013 des logements vendus 1999-2011

France métropolitaine, Filocom 2013



Quel impact à attendre des dernières mesures gouvernementales ?

❑ Les mesures budgétaires

- ❑ Baisse des aides personnelles de 5 euros / mois depuis septembre 2017
- ❑ Prolongation et recentrage du dispositif Pinel
- ❑ Prolongation et recentrage du dispositif PTZ
- ❑ Réduction de loyer de solidarité

❑ Les mesures du projet de loi ELAN

- ❑ Pléthore de mesures « techniques » (« Choc d'offre »)
- ❑ Vente HLM
- ❑ Modification du mode de fixation de loyer
 - Déjà « en partie » à l'œuvre (APL, SLS, ...)
 - Malgré tout risque d'incitation à loger les plus aisés (en contradiction, ou pas, avec la loi Egalité et Citoyenneté)
- ❑ Renforcement de la législation sur les meublés touristiques
- ❑ « Expérimentation » de l'encadrement des loyers
- ❑ ...

Quelles plus-values économiques et sociales du logement social ?

Pierre Madec
Réseau des acteurs locaux de l'habitat d'Auvergne
Rhone-Alpes
10 octobre 2019