

**CONCOURS SUR ÉPREUVES D'ADMISSION
DANS LE CORPS DES OFFICIERS DE LA
GENDARMERIE NATIONALE**

Ouvert aux candidats titulaires d'un diplôme ou titre conférant le grade de master ou d'un diplôme ou titre homologué ou enregistré au répertoire national des certifications professionnelles au niveau I de la nomenclature française ou au moins de niveau 7 de la nomenclature européenne

ouvert aux fonctionnaires civils de l'État, des collectivités territoriales, d'un établissement public ou d'un organisme international comptant au moins cinq ans de service dans un corps de catégorie A ou assimilé

- OG UNIV -

- OG CAT. A -

SESSION 2024

ÉPREUVE DE SYNTHÈSE DE DOSSIER

(Durée : 04 heure – Coefficient : 05 – Note éliminatoire < 05/20)

*La note de synthèse est construite selon un plan classique : introduction, développement, conclusion.
Elle est entièrement rédigée. Seules les grandes parties peuvent éventuellement être précédées d'un titre.
Elle doit être objective, dénuée d'appréciation personnelle.*

*Le candidat doit rédiger en 600 mots (tolérance + 10%) une note de synthèse claire, précise et concise.
Le dépassement du nombre de mots imposé pour la rédaction génère une pénalité fixée dans le tableau ci-dessous :*

NOMBRE DE MOTS ÉCRITS PAR LE CANDIDAT	PÉNALITÉ CORRESPONDANTE
Rédaction de 661 à 670 mots	Moins 1 point
Rédaction de 671 à 680 mots	Moins 2 points
Rédaction de 681 à 690 mots	Moins 3 points
Rédaction de 691 à 700 mots	Moins 4 points
Rédaction de plus de 700 mots	Moins 10 points

« La crise du logement en France »

SOMMAIRE			
Pièce	Titre	Nombre de pages	Index
1	Airbnb nourrit la pénurie de logement à Paris , Nicolas BEUNAICHE, 20Minutes Paris, 26/02/2015	1	2
2	Crise du logement ? Quelles crises ? , Jean-Claude DRIANT, SAVOIR/AGIR, février 2013	7	3
3	Paris : plus de 200 SDF ont occupé un immeuble du 13^e arrondissement pour dénoncer les 346 000 logements vacants , Auteur inconnu, site internet de France Info, 06/01/2019	1	10
4	Proposition de résolution tendant à la création d'une commission d'enquête visant à identifier les origines de la crise du logement en France et à établir les responsabilités des politiques publiques , Collectif de parlementaires, site internet du Sénat, 05/12/2023	5	11
5	La crise du logement, un dossier explosif laissé en souffrance, Claire ANE, Le Monde, 09/03/2023	2	16
6	Logement : les pistes du bâtiment pour baisser les prix de construction , Christophe PALIERSE, Les Échos, 08/05/2023	2	18
7	Logement : la crise du siècle ? , Jean-Baptiste GIRAUD, EconomieMatin, 22/11/2023	3	20
8	Crise du logement : l'heure de la révolution a sonné ! , Yoann CHOIN-JOUBERT, 19/12/2023	2	23
9	Tableau de bord de l'économie française par l'INSEE – logement , Auteur inconnu, site internet de l'INSEE, décembre 2023	2	25
10	La pandémie de Covid-19 a-t-elle provoqué un exode urbain ? , auteur inconnu, site internet <i>Vie Publique</i> , 23/02/2023	2	27
11	L'impact économique de la RE2020 : aider les ménages et les entreprises à renforcer l'efficacité énergétique des logements neufs , auteur inconnu, site internet du Sénat, 10 mars 2021	6	29
12	Éditorial du rapport « Exode urbain – un mythe, des réalités » , Dominique FAURE, site internet du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, février 2022	1	35
13	Logement : l'État peut-il faire mieux sans dépenser plus ? Gérard HORNY, SLATE, 03/06/2012	3	36
	TOTAL	37	

Article du Quotidien 20 Minutes Paris - Nicolas BEUNAICHE - publié le 26/02/15

«Airbnb nourrit la pénurie de logements à Paris»

INTERVIEW L'économiste Pierre Madec analyse le conflit qui oppose Airbnb à la municipalité...

Paris, «capitale mondiale de la location entre particuliers». De passage à l'Hôtel de Ville, ce jeudi, le PDG d'Airbnb, Brian Chesky, en a profité pour saluer l'attractivité de Paris, dans laquelle 1,8 million de touristes ont résidé grâce au site depuis 2008. Un satisfecit pour Bruno Julliard, premier adjoint au maire, qui n'a pas pour autant oublié d'évoquer les désagréments causés par Airbnb avec son fondateur. Car si le site est un bon moyen de gagner un peu d'argent pour les Parisiens pendant leurs vacances, il est aussi une nuisance lorsqu'il permet à certains propriétaires de louer leur logement à l'année. Pierre Madec, économiste à l'Observatoire français des conjonctures économiques (OFCE), analyse le problème.

Paris est la ville qui attire le plus d'utilisateurs d'Airbnb. Quel problème cela pose-t-il à la Ville?

Les meublés touristiques nourrissent la pénurie de logements dans la capitale. Au total, il y a 400.000 logements locatifs à Paris; en comparaison, Airbnb propose environ 30.000 annonces, soit un peu moins de 10% de l'offre locative, sachant que neuf sur dix sont des logements entiers. On peut penser, comme le dit la Ville, qu'une grande partie de ces annonces émanent de propriétaires qui ont basculé du parc locatif classique vers l'hébergement touristique. Cela fait autant d'offres en moins pour les Parisiens qui cherchent à se loger.

En quoi Airbnb peut-il transformer le paysage parisien?

Le basculement de logements du marché locatif au touristique peut avoir à terme un impact sur les prix. Logique: plus les logements sont rares, plus ils sont chers. C'est un problème dans les milieux tendus en particulier. Par ailleurs, lorsque l'on jette un œil à la localisation géographique des logements proposés sur Airbnb, on s'aperçoit qu'ils sont de plus en plus éloignés du centre. Or on sait bien que dans les arrondissements à un chiffre, il y a de nombreux logements vacants, mais le fait que les 18e et 19e arrondissements s'y soient mis eux aussi n'est pas un signe très encourageant. Au niveau local, cela peut enfin causer des nuisances... Mais cela n'est encore pas grand-chose à côté du vrai problème, la pénurie de logements.

Quelles sont les solutions pour réguler l'expansion d'Airbnb?

Il est très difficile de dissuader les propriétaires de louer leur logement à l'année. Pour eux, il est bien plus rentable de le proposer à des touristes sur Airbnb que de le mettre en location pour des Parisiens. Si vous mettez votre appartement en location à 100 euros la nuit, vous pouvez gagner jusqu'à 3.000 euros par mois. A l'inverse, les loyers sont très encadrés. Même la taxe de séjour imposée à Airbnb ne va rien y changer. Les prix sont trop compétitifs par rapport aux hôtels pour que les clients soient dissuadés de réserver sur le site. La seule solution, si on ne peut pas rendre le service moins rentable, c'est d'identifier les propriétaires qui se sont soustraits au marché locatif [pour les condamner].

Crise du logement ? Quelles crises ?

L'utilisation du terme de « crise du logement » en France est cyclique. Sans revenir trop loin en arrière et en concentrant le regard sur les quarante dernières années, on constate que le terme disparaît progressivement du vocabulaire au milieu des années 1970, pour revenir en mode mineur comme une « crise qualitative », avant de reprendre des forces au cours des années 1980, alors qu'apparaît ce que l'on appelle alors la « nouvelle pauvreté »¹. Quelques années après la crise immobilière du début des années 1990, la baisse des prix qu'elle a occasionnée, associée à la relance de l'économie nationale après 1996, a apporté un léger répit entre 1996 et 1999. On parle alors souvent de « détente de la demande », mais ce ne fut que partie remise et l'emballement du marché immobilier au cours des années 2000 occasionna un retour en force du diagnostic de crise.

Au point que parler de « crise du logement » dans la France des années 2010 semble devenu un lieu commun, qui a alimenté un retour de la question de l'habitat dans le débat politique et les politiques publiques. La présence du

JEAN-CLAUDE DRIANT
Lab'Urba – Institut d'urbanisme de Paris,
université Paris Est

sujet lors de la campagne pour les élections présidentielles de 2012 en a fourni une bonne illustration, alors qu'elle avait été très faible lors des deux échéances électorales précédentes. Mais de quoi parle-t-on vraiment lorsqu'on évoque la crise du logement ?

Un paradoxe dans un pays où les conditions de logement ne cessent de s'améliorer

Parler de crise du logement peut d'abord sembler paradoxal. Si on en croit les statistiques nationales, les conditions de logement en France métropolitaine ont considérablement progressé depuis quarante ans². En effet, entre 1970 et 2006, le parc de logements est passé d'un peu plus de 19 millions d'unités à plus de 31 millions, soit une croissance de plus de 65 %, alors que dans le même temps, la population du pays n'a augmenté que d'environ 25 %. C'est le résultat à la fois du rattrapage d'un déficit quasi séculaire et de la réduction de la

1. Après les Trente Glorieuses, le pays vivait dans l'illusion qu'il avait vaincu la pauvreté. La montée de la précarité de l'emploi au cours des années 1980 a remis une pauvreté visible, notamment dans la rue, à l'ordre du jour de la société française. On parle alors de « nouvelle pauvreté » pour qualifier le phénomène.

2. Les chiffres qui suivent sont tirés des enquêtes logement de l'Insee de 1970 et de 2006. Il est regrettable que l'enquête suivante ne puisse pas être disponible avant 2014.

taille des ménages qui conduit à une croissance plus rapide du parc de résidences principales que de la population.

Une des évolutions importantes de la fin du vingtième siècle a été la progression de la part des maisons individuelles : à peine plus de la moitié des résidences principales en 1970, elles en constituent désormais 56 %. Cette évolution a également pour conséquence un agrandissement de la taille moyenne des logements : leur surface moyenne est ainsi passée de 68m² en 1970 à 91m² en 2006. Sous cet effet, et compte tenu de la réduction de la taille des ménages, la surface moyenne par personne est passée de 22 m² en 1970 à 40 m² en 2006, avec un nombre moyen de quatre pièces par logement (et presque cinq en maison individuelle). Les dernières décennies sont également marquées par des gains considérables en matière de confort sanitaire. En 1970, près d'un logement sur deux ne disposait pas d'un WC intérieur et d'une installation de baignoire ou douche et seuls 34 % bénéficiaient de ces équipements et du chauffage central. En 2006, 93 % des résidences principales ont l'ensemble des éléments de confort, 5,7% n'ont pas le chauffage central et seuls 1,3 % manquent de l'un des équipements sanitaires de base. L'inconfort sanitaire est donc devenu l'exception, même dans les logements anciens.

Ces améliorations du confort s'accompagnent d'une forte croissance du taux de propriétaires occupants, passé de 45% en 1970 à près de 58 % aujourd'hui. Au total, plus de 82 % des ménages se déclarent aujourd'hui satisfaits de leurs conditions de logement, contre 60% en 1970³.

Dans ces conditions, on peut légitimement s'interroger sur la prégnance

d'un discours sur la crise du logement. Pourtant, les grands agrégats statistiques masquent des réalités qui ne sont perceptibles que si l'on prend soin de déplacer le regard vers les situations marginales, les disparités territoriales ou les flux de mobilité. C'est ce que nous proposons ici, en caractérisant quatre phénomènes complémentaires qui participent du verdict de « crise du logement ».

Le chiffre lancinant du mal-logement

La première approche, bien connue depuis vingt ans que la Fondation Abbé Pierre alerte l'opinion et les milieux politiques sur le problème du logement en France, fonde son diagnostic sur la persistance d'un nombre élevé de personnes « mal logées ». À l'occasion du rapport présenté par la Fondation en février 2013, le chiffre du mal-logement atteignait 3,642 millions de personnes sans domicile personnel (685 000 personnes) ou logées dans des conditions très difficiles ou précaires. Ce chiffre n'a pas baissé au cours des deux dernières décennies. Avec des choix méthodologiques partiellement différents, l'Insee parvenait en 2011 à un chiffre de 3,113 millions de personnes⁴.

Au-delà des querelles de chiffres portant sur des détails, ces résultats convergent et appellent un double constat : d'abord celui de l'importance d'une interpellation de la société et du monde politique face à la gravité de ces situations dans un contexte de pays riche, mais aussi celui de leur caractère marginal : 3,64 millions de personnes représentent un peu moins de 6% de la population de la France métropolitaine. Sans en négliger la gravité, ces situations ne peuvent à elles seules

3. Source : Insee – Enquêtes logement de 1970 et de 2006.

4. Briant P., Donzeau N. (2011), « Être sans domicile, avoir des conditions de logement difficiles », *Insee Première*, n° 1330, janvier 2011.

caractériser une crise du logement. En revanche, ils peuvent en être, au moins pour une part, la conséquence.

L'accroissement de l'effort financier des ménages

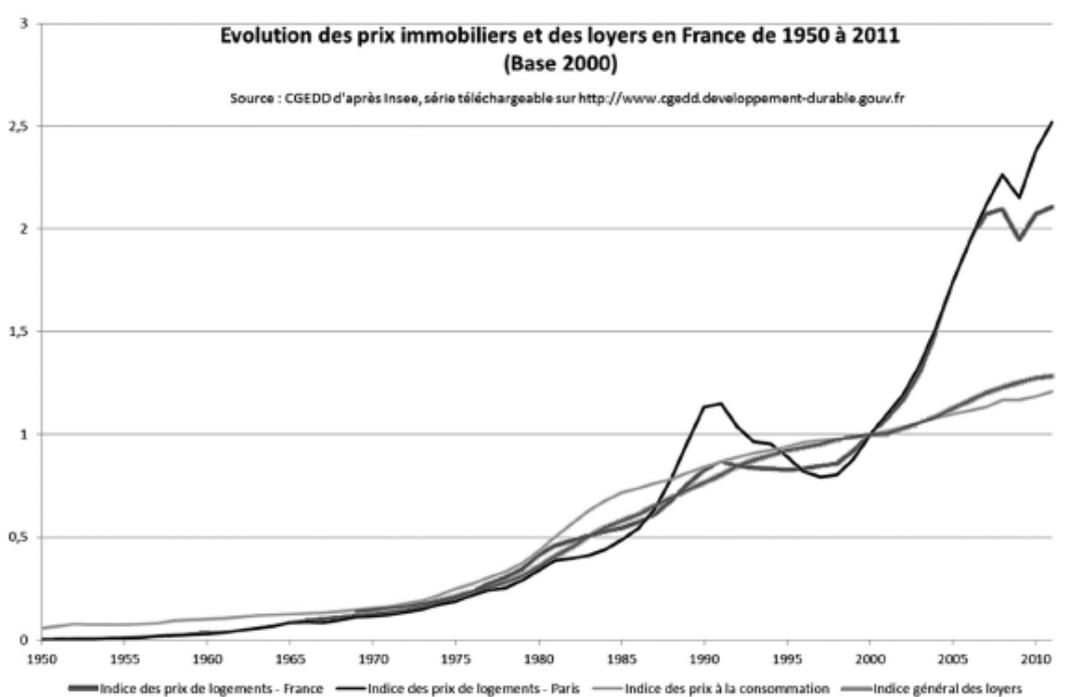
Une deuxième approche repose sur la hausse continue de l'effort financier des ménages en matière de logement. Plusieurs facteurs se cumulent pour aller dans ce sens : d'abord la transformation de l'offre. Des logements plus grands et plus confortables sont logiquement plus chers ; ensuite, s'agissant du logement social, une réduction plus discontinue, mais sensible depuis la fin des années 1970, des aides à la pierre qui conduit à une hausse des loyers HLM ; enfin et surtout, depuis la fin des années 1990, une tendance haussière des prix immobiliers, historiquement inédite (figure 1).

Dans ce contexte, entre 1992 et 2006, l'effort financier moyen des ménages s'est maintenu à un niveau pratiquement inchangé, aux alentours de 18% en brut et de 16,7 % en net⁵, c'est-à-dire après déduction des aides à la personne. Ce résultat reflète principalement l'accroissement de la part des propriétaires non accédants, libérés de toute charge de remboursement (ils étaient 30 % en 1992 contre 38 % en 2006) et masque de très fortes disparités. En effet, pendant la même période, les taux d'effort nets moyens des locataires sont passés, pour

5. Sauf mention contraire, les taux d'effort présentés ici considèrent :

- La charge totale nette, comprenant le loyer ou les annuités de remboursement, ainsi que les dépenses d'énergie et d'eau et les charges locatives ou de copropriété, après déduction des aides au logement (APL ou AL)
- Le revenu total déclaré par le ménage lors de l'enquête (tous les revenus du ménage et les prestations sociales hors aides au logement).

Figure 1



le secteur social, de 19,2 % à 22,5 % et pour le secteur libre, de 23 % à 27,4 %. On observe donc un décrochage entre les statuts d'occupation, avec un très fort accroissement des écarts de revenus entre locataires et accédants à la propriété. La capacité des ménages de passer d'un secteur à l'autre s'en est trouvée considérablement réduite, nous y reviendrons.

Dans le parc social, le taux d'effort net moyen des ménages relevant du premier quintile⁶ de niveau de vie⁷ (1,5 million de ménages, un tiers de locataires HLM) bondit de cinq points entre 2002 et 2006, passant de 24,6 % à 29,6 %, alors que celui des ménages du deuxième quintile n'augmente que de deux points. Pour ces ménages à bas revenu, le budget résiduel moyen, après les dépenses de logement, n'est plus que de 635 euros par mois.

Dans le parc privé, la situation est encore pire, même si l'aggravation de la situation des pauvres y est plus ancienne. Entre 1992 et 2006, le taux d'effort net moyen des ménages du premier quintile est passé de 32 % à 48 % (1,4 million de ménages en 2006, dont 13% d'étudiants, 18% de chômeurs, 16 % de retraités). En quatre ans (2002-2006), leur taux d'effort a crû de plus de dix points et le revenu résiduel moyen de ces ménages est passé de 432 euros par mois à 383 euros.

Pour les accédants à la propriété, l'intensité de l'effort est telle que le nombre des ménages à bas revenus a considérablement baissé : 610 000 en

1992 parmi les ménages du premier quintile (12 % des accédants), 340 000 en 2006 (7 % des accédants).

L'intensité de l'effort financier pour le logement, en ce qu'elle influe sur la capacité des ménages à assumer les autres charges du budget familial, peut constituer, lorsque cet effort est excessif, un indicateur de mal-logement, ou d'inadaptation du logement au ménage. Afin de mesurer cette difficulté et sa contribution au mal-logement, nous avons proposé, à l'occasion de travaux antérieurs⁸, de considérer qu'un ménage était en difficulté si son niveau de vie résiduel était inférieur à 500 euros par mois. Sur cette base, plus de 4,2 millions de ménages sont touchés par un effort financier excessif (tableau 1). Si on y ajoute ceux dont le revenu résiduel est plus élevé, mais qui consacrent plus de 35 % de leur revenu à se loger, 6,6 millions de ménages, soit un sur quatre, sont concernés. 59 % d'entre eux sont locataires et un tiers sont propriétaires.

.....
Tableau 1 : typologie de l'effort financier des ménages en 2006

Niveau de vie résiduel	Taux d'effort total net supérieur à 35 %	Taux d'effort total net inférieur à 35 %	Ensemble
Jusqu'à 500 euros	2 052 000	2 207 000	4 259 000
Supérieur à 500 euros	2 360 000	19 744 000	22 104 000
Ensemble	4 412 000	21 951 000	26 363 000

Source : Insee – Enquête logement 2006

6. C'est-à-dire les 20 % de ménages ayant les revenus les moins élevés.

7. Pour caractériser les ménages en termes de revenu, nous utilisons la notion de niveau de vie ou revenu par unité de consommation qui pondère le revenu total du ménage en fonction de sa composition. Les unités de consommation sont calculées selon une échelle qui attribue 1 uc au premier adulte du ménage, 0,5 uc aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 uc aux enfants de moins de 14 ans.

8. Notes de travail non diffusées à l'intention de la Fondation Abbé Pierre. Résultats repris dans les rapports sur le mal-logement de 2012 et 2013. (Fondation Abbé Pierre, *L'état du mal-logement en France*, XVII^e (2012) et XVIII^e (2013) rapport annuel, FAP).

Des disparités territoriales fortes et croissantes

Une troisième approche de la crise du logement prend en compte l'importance et l'accroissement des clivages territoriaux entre marchés locaux. À salaire égal, un ménage connaîtra des conditions de vie radicalement différentes selon qu'il habite dans une ville moyenne du centre de la France ou dans la région parisienne. C'est ainsi, par exemple, que le loyer de marché d'un trois pièces à Saint-Étienne se situait en 2012 à 7,20 euros par m², à 9,60 euros à Nantes et à 18,30 euros dans le XIX^e arrondissement de Paris⁹. Les écarts sont encore bien plus importants si on observe les prix de vente. Avec un budget de 300 000 euros, un ménage pouvait acheter près de 250 m² dans l'ancien à Saint-Étienne au troisième trimestre de 2012 ; il n'avait plus que 113 m² à Nantes et seulement 45 m² dans le XIX^e¹⁰. Les très fortes hausses de prix qui se sont produites partout en France au cours des années 2000 ont encore accentué ces écarts et aggravé les inégalités territoriales qui en résultent.

Pour les locataires du logement social, ces inégalités sont atténuées puisque l'écart des loyers maximum entre la zone 1bis (Paris et les communes limitrophe) et la zone 3 (les villes de moins de 100 000 habitants et les communes rurales) n'est que de 24 %. Mais cette relative égalité contribue aussi à démontrer que, dans son rapport à l'offre privée, ce logement social joue des rôles nettement différents selon qu'il se situe dans une ville chère ou dans un marché détendu.

9. Source : *Clameur*, février 2013.

10. Sources : sur la base des prix médians observés par les notaires (*Notaires de France, conjoncture immobilière*, janvier 2013 ; Notaires Paris-Île-de-France, conférence de presse, février 2013).

Il en résulte que les contextes de marché pèsent de manière importante sur les caractéristiques locales du mal-logement. Celui-ci existe dans tous les types d'espaces résidentiels, mais il frappe beaucoup plus fortement dans les grandes villes et singulièrement dans celles où les marchés sont les plus chers¹¹. Le mal-logement, pris dans une acception large¹², touche plus particulièrement les ménages à bas revenus, puisqu'au niveau national 59 % de ceux qui relèvent du premier quintile de niveau de vie sont touchés, mais avec des écarts territoriaux très forts.

Les modalités du mal-logement varient également selon les contextes urbains. Lorsque leurs marchés sont chers, les villes moyennes et grandes de province sont surtout marquées par l'ampleur de l'effort financier des ménages à revenus bas et moyens (c'est le cas dans la plupart des grandes villes du territoire, mais aussi des villes moyennes très attractives telles qu'Arcachon, Saint-Malo, Aix-les-Bains...). Les grandes villes populaires, moins chères, mais paupérisées, connaissent les mêmes types de situations, non pas du fait des prix élevés, mais de la faiblesse des revenus de leurs habitants (on trouve ce genre de situation dans des villes telles que Saint-Étienne, Douai ou Brest). Quant à l'agglomération parisienne, elle se singularise par une proportion de ménages mal logés identique à celle de grandes villes chères,

11. Voir à ce sujet les analyses de la Fondation Abbé Pierre dans les rapports sur le mal-logement de 2012 et 2013, fondées sur nos exploitations de l'enquête logement de 2006 (*Fondation Abbé Pierre*, 2012, pp. 65-67 et 2013, pp. 176-181).

12. Pour ces analyses, l'idée de mal-logement englobe trois types de situations : le manque de confort sanitaire, le surpeuplement « accentué » ou « modéré » tel que le définit l'Insee et l'effort financier excessif, tel que défini plus haut.

mais beaucoup plus marquée par l'inconfort et notamment le surpeuplement, que par l'excès d'effort financier. Dans les grandes villes de province, les ménages paient cher ; à Paris ils se privent.

Ces inégalités territoriales se lisent aussi de plus en plus nettement au sein même des grandes agglomérations et de leur périphérie, où les mécanismes ségrégatifs se renforcent du fait des écarts de prix qui révèlent des polarisations sociales induites par les différences d'attractivité et donc sous l'effet des mobilités et immobilités résidentielles. Ce constat renvoie à une quatrième dimension de la crise.

Des mobilités sous contrainte

Nous touchons là à l'un des principaux éléments d'interprétation du décalage apparent entre le constat des bonnes conditions de logement et le diagnostic de crise. Si la grande majorité des ménages est bien logée et en est globalement satisfaite, la forte hausse des prix et, dans certaines villes, la pénurie quantitative, freinent notablement, pour une partie des ménages, leur capacité d'adaptation à un changement ou la réalisation de leurs aspirations résidentielles.

La hausse des prix et la concentration de l'offre neuve sur les produits libres ont eu pour effet de creuser les inégalités d'accès au logement entre les ménages solvables qui en ont pleinement profité et les autres, majoritairement locataires, qui ont été tenus à l'écart de l'euphorie immobilière. C'est ainsi que, contrairement à la période de l'après-guerre pendant laquelle la crise du logement touchait l'ensemble de la société, ou à d'autres moments, marqués par une différenciation des ménages sous le seul critère de leurs revenus, la situation que

nous connaissons aujourd'hui sépare également les propriétaires de ceux qui ne le sont pas. Le contexte s'est en effet avéré très favorable à la partie la plus solvable des ménages et à ceux qui, étant déjà propriétaires de leur logement, ont pu revendre en réalisant de belles plus-values et profiter du crédit à bon marché pour acquérir un bien plus adapté à leurs aspirations. Ce marché de l'accession que le jargon des professionnels qualifie de « troc » a connu un développement fort au cours des années 2000 et a contribué à alimenter l'activité de la promotion immobilière.

Au clivage lié au revenu s'ajoute donc un fossé générationnel au sein des classes moyennes, entre les ménages qui ont eu le temps de franchir le pas, notamment au cours de la première moitié des années 1980 et de la seconde moitié des années 1990, et ceux qui se situent encore en amont de l'accession.

Les mobilités résidentielles observées à l'aide des enquêtes logement de l'Insee¹³ de 2002 et 2006 sont en effet éloquentes. Le nombre de sorties du logement social vers l'accession à la propriété est en recul de 10 % par rapport à la période précédente (1998-2002) alors que celui des propriétaires ayant changé de logement en conservant leur statut a augmenté de 20 %. C'est ainsi que pour les locataires qui souhaitent adapter leurs conditions de logement en déménageant, se pose le problème du coût devenu extrêmement élevé de ce changement. C'est le cas en matière de loyer (les loyers de marché sont beaucoup plus élevés que ceux des locataires en place) mais encore plus en

13. *L'enquête Logement* de l'Insee est réalisée environ tous les quatre ans. Elle permet de décrire le parc de logements et leurs conditions d'occupation et de mesurer le coût du logement que supportent les différents types de ménages.

termes d'accès : le saut vers la propriété n'est faisable qu'à condition de disposer soit de revenus élevés – voire très élevés –, soit d'un apport important (solidarité familiale en milieu aisé ou revente d'un autre bien), soit encore d'arbitrer sur la localisation en s'éloignant parfois considérablement des villes.

Cette situation touche tout particulièrement les locataires du parc social, ce qui en réduit la rotation. Le constat en la matière est extrêmement préoccupant : entre 1998 et 2011, selon l'enquête annuelle sur le parc locatif social¹⁴, le taux de rotation moyen national est ainsi passé de 12,5 % en 1998 à 9,5% en 2011, ce qui, compte tenu d'un parc de 4,5 millions de logements, signifie une perte de plus de 135 000 possibilités d'attributions par an (soit l'équivalent de plus de deux années de construction neuve). Cette situation tend à bloquer tout le système en produisant un allongement des listes d'attente et, en bout de chaîne, un durcissement du mal-logement.

Ce blocage sélectif des mobilités résidentielles et de l'accès à la propriété est un phénomène très prégnant des années 2000 ; il concerne un nombre de ménages beaucoup plus important que le mal-logement en tant que tel. Il se traduit par des difficultés croissantes et fait entrer les ménages de la classe moyenne dans la logique de crise du logement. Elles ne sont pas, au sens strict, mal logées, mais bloquées dans leur capacité d'adapter leur logement à leurs besoins et à satisfaire leurs aspirations comme d'autres avaient pu le faire au cours des décennies précédentes. Cette entrée des classes moyennes dans la crise est proba-

blement le facteur majeur du retour de la question du logement dans le débat politique national. ■

14. Enquête EPLS menée annuellement par le ministère chargé du logement et remplacée à partir de 2011 par le Répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS).

Article extrait du site internet de France Info – Auteur inconnu - publié le 06/01/19

Paris : plus de 200 SDF ont occupé un immeuble du 13e arrondissement pour dénoncer les 346 000 logements vacants

Les membres du collectif Droit au logement ont investi un immeuble du centre de Paris. Ils ont été évacués en début de soirée. Le collectif a annoncé qu'il allait déposer une plainte.

Plus de 200 sans domicile fixe, mal-logés et militants du collectif Droit au logement ont réquisitionné, dimanche 6 janvier, un immeuble du 13e arrondissement de Paris. Les policiers ont délogé les manifestants en fin de journée. Le bâtiment est situé au 126 rue du Château-des-Rentiers.

Il s'agit d'*"un immeuble vide depuis 2017 qui appartient au groupe AMUNDI, filiale du groupe bancaire Crédit Lyonnais-Crédit Agricole"*, précise le collectif selon France Bleu Paris. L'immeuble était auparavant loué au ministère de l'Intérieur pour la police.

Les manifestants ont été évacués dans la soirée. *"Franchement on a été brutalisé"*, a réagi le porte-parole du Dal, Jean-Baptiste Eyraud. *"Des femmes avec enfants qui sont brutalisées. C'est scandaleux. C'est la première fois qu'on est traité comme ça depuis 20 ans"* poursuit-il.

L'association Droit au logement (DAL) a annoncé qu'elle allait porter plainte. *"Des plaintes seront déposées dans les prochains jours à l'IGS"*, l'Inspection générale des services (fusionnée avec l'IGPN) assure le Dal (Droit au logement).

"Une femme enceinte et une mère blessées à la main et hospitalisées, de nombreuses mères de famille ont reçu des coups" liste le porte-parole du Dal, Jean-Baptiste Eyraud. *"Vers 20h30, la police a soudainement pénétré dans l'immeuble occupé par des sans logis du DAL, sans discussion préalable avec les représentants des occupants. Franchement on a été brutalisés. C'est scandaleux. C'est la première fois qu'on est traité comme ça depuis 20 ans"*.

Par cette action, le collectif Droit au logement entend *"dénoncer les 346 000 logements vacants à Paris, soit 11,7% des logements de la capitale"* selon eux. Les manifestants demandent au gouvernement la réquisition des bureaux vides pour loger les sans domicile fixe.

Deux banderoles accrochées sur la façade, aux cinquième et sixième étages exprimaient leur colère : *"3 millions de logements vides"*, dénonce l'une, *"Réquisition !"*, réclame l'autre. Les militants dénoncent les plus de 3 millions de logements vacants au 1er janvier 2018 selon l'Insee – environ 8% des logements - dont près de 350.000 à Paris – 11,7%. Ils réclament aussi l'application de la loi permettant de réquisitionner des bureaux pour en faire des logements.

Extrait d'une *Proposition de résolution* enregistrée à la présidence de l'Assemblée nationale le 5 décembre 2023 – site internet du Sénat

PROPOSITION DE RÉSOLUTION

tendant à la création d'une commission d'enquête visant à identifier les origines de la crise du logement en France et à établir les responsabilités des politiques publiques,

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par

M. Frédéric FALCON, M. Franck ALLISIO, Mme Bénédicte AUZANOT, M. Philippe BALLARD, M. Christophe BARTHÈS, M. José BEURAIN, M. Christophe BENTZ, M. Pierrick BERTELOOT, M. Bruno BILDE, M. Emmanuel BLAIRY, Mme Sophie BLANC, M. Frédéric BOCCALETTI, Mme Pascale BORDES, M. Jérôme BUISSON, M. Frédéric CABROLIER, M. Victor CATTEAU, M. Sébastien CHENU, M. Roger CHUDEAU, Mme Caroline COLOMBIER, Mme Annick COUSIN, M. Jocelyn DESSIGNY, Mme Edwige DIAZ, Mme Sandrine DOGOR-SUCH, M. Nicolas DRAGON, Mme Christine ENGRAND, M. Grégoire DE FOURNAS, M. Thibaut FRANÇOIS, M. Thierry FRAPPÉ, Mme Stéphanie GALZY, M. Yoann GILLET, M. Christian GIRARD, M. José GONZALEZ, Mme Florence GOULET, Mme Géraldine GRANGIER, M. Michel GUINIOT, M. Jordan GUITTON, Mme Marine HAMELET, Mme Catherine JAOUEN, M. Alexis JOLLY, Mme Laure LAVALETTE, Mme Julie LECHANTEUX, Mme Gisèle LELOUIS, M. Hervé DE LÉPINAU, Mme Katiana LEVAVASSEUR, M. Philippe LOTTIAUX, M. Alexandre LOUBET, M. Matthieu MARCHIO, Mme Michèle MARTINEZ, M. Nicolas MEIZONNET, Mme Joëlle MÉLIN, Mme Yaël MENACHE, M. Thomas MÉNAGÉ, M. Pierre MEURIN, M. Serge MULLER, M. Julien ODOUL, Mme Mathilde PARIS, Mme Caroline PARMENTIER, M. Kévin PFEFFER, Mme Lisette POLLET, M. Stéphane RAMBAUD, Mme Angélique RANC, M. Julien RANCOULE, Mme Laurence ROBERT-DEHAULT, Mme Béatrice ROULLAUD, Mme Anaïs SABATINI, M. Alexandre SABATOU, M. Emeric SALMON, M. Michaël TAVERNE, M. Lionel TIVOLI, M. Antoine VILLEDIEU,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Les Français n'ont jamais éprouvé autant de difficultés à se loger ; la construction de logements neufs s'effondre, l'offre reste inférieure à la demande dans les zones tendues, la liste des demandeurs d'un logement social s'allonge, l'accession à la propriété s'éloigne peu à peu pour la majorité des primo-accédants.

Les chiffres sont éloquents :

- chute du pouvoir d'achat immobilier avec la perte de 18 mètres carrés depuis 2022 dans le cadre d'une acquisition ;
- plus de 2 400 000 ménages sont dans l'attente d'un logement social ;
- 3 millions de logements sont aujourd'hui vacants ;
- 12 millions de Français sont touchés par le mal-logement ;
- le logement reste le premier poste de dépense pour les foyers les plus modestes ;
- le loyer dépasse 40 % du revenu des locataires dans certaines métropoles ;
- la livraison de logements neufs devrait s'effondrer à 250 000 en 2024 contre 450 000 requis ;
- le nombre de sans-abris a doublé en 10 ans et dépasse les 330 000 personnes ;
- 300 000 emplois sont menacés dans le secteur de l'immobilier.

Contrairement aux déclarations du Gouvernement, la crise du logement que nous traversons n'a pas pour seule origine les contraintes conjoncturelles que sont la remontée des taux d'intérêt ou l'inflation des énergies et matériaux qui impactent la construction neuve. La vision idéologique du Président de la République, Emmanuel Macron, porte une lourde responsabilité dans la situation que subissent les Français.

Depuis 2017, le Président de la République s'emploie à détourner les Français de l'investissement immobilier pour les réorienter vers les valeurs mobilières. Cette politique désincitative, illustrée par le remplacement de

l'impôt sur la fortune (ISF) par l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), est l'émanation d'une philosophie mondialiste à laquelle l'immobilier fait obstacle. Les disciples de la mondialisation libérale se représentent la propriété immobilière comme un actif en sommeil, peu liquide et vecteur d'enracinement, qui, selon eux, demeure un véritable frein à l'accélération des échanges, des flux financiers, et à l'interchangeabilité des Hommes.

La présidence d'Emmanuel Macron porte un coup dur à la politique du logement. Elle est marquée par :

1) Des coupes budgétaires

Depuis 2017, ce sont plus de 15 milliards d'euros qui ont été rabotés entraînant la baisse des aides personnalisées au logement (APL), la quasi-suppression des APL accession, une restriction du prêt à taux zéro (PTZ) ou le maintien d'un dispositif d'investissement dans le neuf sans grande ambition (Pinel+).

Certes, la politique du logement coûte près de 37 milliards mais elle stimule un secteur qui rapporte plus de 80 milliards d'euros de rentrées fiscales.

2) De nouvelles normes affectant la construction de logements neufs

À ces rabots successifs, s'additionne une multiplication des normes environnementales qui participe à la raréfaction du foncier avec l'instauration du *Zéro Artificialisation Nette* (ZAN) et à l'augmentation des coûts de construction avec la *Règlementation Énergétique 2020* (RE 2020).

L'exclusion de la maison individuelle du PTZ+, qui voit en plus son zonage restreint, symbolise à lui seul l'orientation idéologique du gouvernement, en opposition aux aspirations des Français.

La suppression de la taxe d'habitation achève de décourager les maires bâtisseurs, qui redoutent d'accueillir de nouveaux habitants sur leur commune, dans un contexte budgétaire contraint. Dans ce climat hautement défavorable, la livraison de logements neufs s'effondre pour atteindre selon les projections 250 000 en 2024, la construction de logements sociaux est à l'arrêt malgré 2,4 millions de dossiers en attente.

3) De nouvelles normes affectant le parc ancien

Après avoir sinistré le marché du neuf, locomotive du secteur immobilier, le gouvernement a élargi les hostilités au parc ancien en

interdisant progressivement, depuis le 1^{er} janvier 2023, la location de logements présentant une note de DPE dégradée, qualifiés de « passoires thermiques ».

Les Français, qui n'ont pas vu venir cette disposition de la loi dite Climat et Résilience votée en pleine crise sanitaire, font face à une atteinte inédite de leur droit de propriété, la valeur de leurs biens étant désormais suspendue au verdict d'un DPE mesuré par des sociétés privées peu contrôlées, dont la fiabilité porte à caution. S'il n'a pas les moyens de réaliser les travaux, ou même si ces derniers sont contrariés par des règles de copropriété ou des autorisations d'urbanisme strictes, le propriétaire se trouve alors dans une situation kafkaïenne et économiquement intenable. Il lui reste alors deux alternatives : la vacance du logement ou la vente à prix décoté de son bien.

L'INSEE estime que sans travaux, près d'un logement sur deux ne sera plus louable en Île-de-France dans les années à venir. Face à une telle dépossession organisée, une révolte sourde se lève dans les villes exposées à une forte pression foncière, notamment à Paris où toute isolation par l'extérieur reste prohibée afin de protéger les façades haussmanniennes.

4) Une absence de vision en matière d'aménagement du territoire

La métropolisation est un phénomène d'organisation territoriale visant à concentrer dans les métropoles les activités économiques, les flux financiers, les richesses, les fonctions décisionnelles et la population. Encouragée par la mondialisation libérale, selon laquelle cette concentration stimule la croissance économique, elle se déploie au détriment des territoires ruraux.

Cette concentration de l'emploi a des conséquences directes sur le marché du logement dans les grands centres urbains. L'accroissement de la demande crée une inflation continue du prix de l'immobilier, excluant dans un premier temps les Français les plus modestes puis les classes moyennes des grandes métropoles, qui ne sont plus en capacité de se loger dans les principaux bassins d'emploi. Cette relégation les pousse à s'éloigner des centres-villes vers les espaces péri-urbains, les exposant à des temps de trajet ne cessant de s'allonger et à un coût des transports en constante progression (hausse du prix des carburants et des voitures).

Le mouvement des Gilets Jaunes fut l'expression d'une réaction face aux conséquences sociales négatives de la métropolisation.

Poussée à son paroxysme, la métropolisation devient un frein à la croissance économique. Les étudiants renoncent à leurs études, les jeunes diplômés, les saisonniers et de nombreux actifs refusent aujourd'hui un emploi en raison de leur incapacité à trouver un logement.

Depuis le début du premier quinquennat d'Emmanuel Macron, aucune politique d'aménagement du territoire visant à réduire la pression foncière s'exerçant dans les grandes métropoles n'a été entreprise.

Cette résolution vise à identifier les origines de la crise du logement, accentuée par des choix idéologiques néfastes pour les Français. Elle est un préalable à la construction d'une politique, capable de surmonter la crise sociale qui ne manquera pas de se produire à court terme.

Article du quotidien Le Monde – Claire ANE - publié le 09/03/2023

La crise du logement, un dossier explosif laissé en souffrance

Le secteur de la construction ralentit, alors même qu'une partie de la population souffre de mal-logement. L'exécutif ne semble pas avoir pris la mesure de la crise qui couve.

La construction de logements neufs en France connaît un coup de frein : fin janvier, les mises en chantier sur trois mois avaient baissé de 3,3 % par rapport à la même période en 2022, et les autorisations avaient chuté de 22 %, selon la Fédération française du bâtiment. Plus en amont, les ventes ont plongé de 38,2 % chez les constructeurs de maisons individuelles entre le dernier trimestre 2021 et le dernier trimestre 2022. Jeudi 9 mars, la Fédération des promoteurs immobiliers a annoncé que, sur la même période, elle a vu s'effondrer les réservations de logements par les particuliers de 39,1 % et les ventes en bloc aux opérateurs d'habitations à loyer modéré (HLM) et aux investisseurs institutionnels de 33,1 %. Concernant la construction de logements sociaux, l'année 2022 s'est terminée en deçà de 100 000 agréments.

Lire aussi : [La rénovation urbaine en plein débat face aux enjeux climatiques](#)



« Les causes en sont, avant tout, conjoncturelles », souligne l'économiste Pierre Madec. A la hausse des prix des terrains s'est ajoutée l'an dernier la hausse des coûts de construction, principalement liée aux prix des matériaux du fait de la guerre en Ukraine, et au passage à la réglementation environnementale RE2020. En parallèle, les acquéreurs sont confrontés à la remontée des taux des crédits immobiliers et à des refus de prêts plus nombreux.

Ce déclin fait suite à un premier quinquennat d'Emmanuel Macron au bilan logement décevant. Avant son élection, le candidat d'En marche ! avait promis de créer, grâce à des simplifications réglementaires, un « choc d'offre » qui ferait baisser les prix. Il a échoué : les chiffres de la construction ont diminué dès 2018, tandis que le logement s'affirmait comme le premier poste de dépenses contraintes des ménages. Après une nouvelle baisse lors des confinements sanitaires de 2020, Emmanuelle Wargon, ministre déléguée au logement de Jean Castex, a créé un « fonds friches » pour recycler des terrains abandonnés et accordé des aides financières aux maires bâtisseurs, et un rebond a eu lieu en 2021-2022.

Le poids de la suppression de la taxe d'habitation

Mais le second mandat du chef de l'Etat a commencé, comme le premier, sur un mauvais signal, le portefeuille du logement n'étant créé que lors du remaniement de juillet 2022. Olivier Klein a été nommé ministre délégué, « il n'est donc pas chaque semaine au conseil des ministres », déplore Emmanuelle Cosse, présidente de l'Union sociale pour l'habitat, qui fédère les organismes HLM. Le logement n'a pas été d'emblée intégré aux travaux du Conseil national de la refondation, malgré les défis en matière énergétique et foncière, et le nombre record de demandes de logements sociaux (2,2 millions).

Les choix financiers des dernières années n'ont pas non plus favorisé la construction. La capacité d'investissement des organismes HLM a été lourdement grevée depuis 2018 : l'Etat les a contraints à accorder une « réduction de loyer de solidarité » à leurs locataires, afin de compenser la baisse des aides personnalisées au logement qu'il verse. Le prêt à taux zéro pour l'accession à la propriété dans le neuf a en partie été raboté, tout comme le dispositif Pinel de défiscalisation de l'investissement locatif, et tous deux risquent de disparaître en 2024.

Au total, les aides publiques au logement, y compris celles destinées à la production et à la rénovation, sont passées de 42,8 milliards d'euros en 2016 à 38,2 milliards en 2021. Pourtant, les recettes fiscales liées au logement n'ont jamais été aussi élevées : 88,3 milliards, contre 70,6 milliards cinq ans plus tôt.

La suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales a aussi lourdement pesé. « *Les maires n'ont plus d'intérêt financier à signer des permis de construire, et ils le font d'autant moins que ceux qui avaient beaucoup bâti ont été battus aux dernières municipales* », déplore le président de la Fédération des promoteurs immobiliers, Pascal Boulanger.

Le problème des zones tendues

Le discours politique a évolué. Lors de l'ouverture du Conseil national de la refondation logement, le 28 novembre 2022, la présentation d'Agnès Bénassy-Quéré, alors cheffe économiste de la direction générale du Trésor, assurait que « *la construction neuve excède les besoins globaux, sans répondre à la demande locale* ». L'affirmation repose sur une comparaison entre les 400 000 logements construits chaque année entre 2011 et 2021 et les besoins annuels futurs, estimés entre 210 000 et 325 000 mais fondés sur des projections contestées ne prenant pas en compte le mal-logement. Or, 4 millions de personnes y sont confrontées, dont 330 000 sans domicile, selon la Fondation Abbé Pierre, qui dénombre un total de 12 millions de personnes touchées par la crise du logement.

Lire aussi : [« L'exode urbain » vers les campagnes n'a pas eu lieu](#)



Certes, les messages prônant une sobriété de la construction s'entendent, alors qu'une production parfois débridée a braqué nombre de riverains, et que le secteur est fortement émetteur de gaz à effet de serre. Souligner, en vue de la combattre, la hausse de la vacance des logements et des bureaux, des résidences secondaires et des locations saisonnières fait également sens.

On peut aussi s'interroger sur l'objectif de construire 500 000 logements chaque année, souhaité par différents acteurs. « *Il faut sortir de la logique du "combien" qui risque de désagréger le logement ancien, de vider les centres-villes et de créer du logement cher acheté pour de la résidence secondaire, pour privilégier le "où et comment"* », préconise l'urbaniste Jean-Claude Driant.

Le cœur du problème est en effet le manque de logements abordables dans les zones tendues. Sa résolution passe par la création de HLM et de logements intermédiaires et par l'accession sociale nécessaires. propriété. Les parties prenantes font assaut de propositions. Elles partagent l'objectif du ministre délégué Olivier Klein de « *tout faire pour éviter que le logement soit la bombe sociale de demain* ». Mais elles le trouvent bien seul, et doutent, avec raison, que le sommet de l'Etat accorde les moyens

Article du Quotidien Les Échos – Christophe PALIERSE - publié le 08/05/2023

Logement : les pistes du bâtiment pour baisser les prix de construction

Avec l'inflation, en premier lieu des matériaux, il apparaît toujours plus difficile pour les professionnels du bâtiment d'endiguer la hausse des prix de la construction afin de redynamiser la production de logements.

C'est une question lancinante : comment endiguer la hausse continue des prix de la construction afin de relancer une production de logements au point mort ? Cette tension sur les prix, alimentée par l'inflation des matériaux de construction, lézarde le secteur du bâtiment qui doit en parallèle faire face à l'incidence de la RE2020, la nouvelle réglementation environnementale s'appliquant à la construction neuve mise en œuvre l'an dernier, qui a déjà un impact inflationniste.

Si la contrainte est forte, les acteurs du bâtiment et de l'immobilier s'échinent à trouver des solutions. Certains appellent même à un changement de modèle complet, avec l'instauration, par exemple, d'une forme de standardisation dans la construction pour permettre de dégager des économies d'échelles dans la fabrication comme dans le « montage » de maisons ou d'immeubles qui seraient conçus en partie en usine.

Le retour des Trente Glorieuses ?

« La question est désormais de savoir jusqu'à quel point on refait de la construction de logements un process industriel tout en préservant qualité de vie et bien-être des habitants », tranche Alain Tayar, le directeur général du pôle bâtiment du groupe de BTP NGE. En substance, ne pas faire comme dans les années 1960-1970, quand la France construisait des logements en série sans âme à tour de bras pour faire face à l'augmentation de sa population.

« Aujourd'hui, on construit des logements qui sont tous différents. Il faut revenir à la base, standardiser la construction sans pour autant supprimer le geste architectural. La baisse des coûts viendra de la répétition », corrobore Vincent Legendre, le président du directoire du groupe Legendre. Même constat du côté de Covivio, poids lourd européen de l'immobilier : « Il faut rationaliser la construction, avoir des projets plus facilement duplicables. Nous ne sommes pas obligés de tout réinventer » à chaque fois, indique le directeur de son pôle résidentiel France, Julien Drouaud. Pour ce dernier, une telle démarche commence en premier lieu par « les discussions avec les architectes ».

« Il faudrait également achever systématiquement la conception des opérations avant le démarrage. Il y a trop de projets qui sont lancés alors que les études ne sont pas assez fouillées », complète Vincent Legendre en raison, rappelle-t-il, de « démarches administratives tellement longues ».

De fait, le débat sur la simplification du permis de construire est plus que jamais d'actualité. « Il faudrait un permis selon le gabarit du bâtiment et en amont des études

techniques. Cela réduirait le risque administratif et on pourrait mener plus sereinement les études techniques sur l'intérieur même du bâtiment », suggère Julien Drouaud.

Préfabrication

Par ailleurs, le recours à la préfabrication ou fabrication hors site, c'est-à-dire l'industrialisation d'éléments de la construction, apparaît comme une solution d'avenir. « La préfabrication permet de réduire les délais, de réduire les déchets, et d'améliorer la qualité », souligne le directeur général de l'activité bâtiment de NGE. La construction modulaire, soit la réalisation de modules complets - ou quasiment -, qui sont ensuite intégrés au chantier, pourrait également changer la donne. « C'est un élément de réponse que peut toutefois limiter l'ambition architecturale », reconnaît Alain Tayar.

« La préfabrication est un élément de réponse mais il faudrait la pousser d'un cran. Aujourd'hui, on fait surtout de la préfabrication chantier par chantier. Au fond, il faudrait s'inspirer de l'industrie automobile : des éléments standards à l'intérieur du bâtiment et une coque différente », suggère Vincent Legendre.

« La préfabrication, c'est un vieux serpent de mer », commente le président de la Fédération française du bâtiment (FFB), Olivier Salleron. « Un tiers de nos adhérents ont au moins un atelier pour préfabriquer au moins un élément. Mais, ne nous trompons pas, faire de la préfabrication, cela veut dire investir, avoir un marché, prévient-il. La faillite de Geoxia [le constructeur des Maisons Phénix notamment, NDLR] montre que ce n'est pas forcément la panacée ». Le président de la FFB se montre d'autant plus prudent qu'« avec la RE2020 apparaissent de nouveaux matériaux de construction et de nouveaux équipements ».

La carte locale

Autre voie qui fait débat : construire localement avec les ressources locales. « Je n'y crois pas. Il y a un enjeu de filières et certaines sont trop faibles », déclare Vincent Legendre, tandis qu'Alain Tayar considère qu'« il faut penser plus local ne serait-ce parce que cela réduit les coûts de transport ».

« La réalité, de façon générale et au-delà de l'immobilier, est que le coût du transport est encore bas, et que les différents acteurs vont encore chercher des produits là où ils coûtent moins cher », constate le directeur du développement de Covivio en France, Benoit Fragu.

En outre, les professionnels du secteur restent partagés sur l'usage de la maquette numérique ou BIM (pour « Building Information Modeling »), c'est-à-dire la conception d'un bâtiment sur ordinateur. Si l'outil digital permet d'optimiser la conception et donc de gagner en efficacité opérationnelle, il implique investissement, compétences ad hoc et/ou formation.

Au final, si le bâtiment a matière à réflexion pour gagner en productivité, les professionnels sont unanimes : la crise du logement ne sera pas résolue si ne sont pas traités les sujets sensibles de son financement, de l'accession à la propriété ou encore de l'accès au foncier, estiment-ils. « On est en bout de chaîne. Il faut résoudre les problèmes en amont », résume Alain Tayar.

Article de la revue EconomieMatin – Jean-Baptiste GIRAUD - publié le 22/11/2023

Logement : la crise du siècle ?

L'immobilier en France vit aujourd'hui une crise sans précédent, un véritable fiasco urbanistique et social. Là où l'on devrait construire des ponts entre les aspirations des citoyens et les possibilités offertes, on se heurte à un mur d'incompétence et de négligence politique. La construction de logements neufs est en chute libre, les ventes dans l'ancien s'essoufflent, et le crédit immobilier semble être une forteresse imprenable pour de trop nombreux Français. La colère gronde, et à juste titre : depuis des décennies, nos dirigeants ont joué les apprentis sorciers avec le secteur du logement, lais-

sant aujourd'hui une génération entière face à un marché immobilier inabordable et asphyxié.

Un marché immobilier français en crise profonde

Plongeons au cœur de la crise : le marché de l'immobilier neuf est à genoux. Les chiffres sont implacables : les réservations d'appartements ont dégringolé de 34% au début de 2023, une chute inédite depuis dix ans. Ce n'est pas juste une baisse, c'est un effondrement qui résonne comme un coup de tonnerre dans un ciel déjà bien assombri pour les Français en quête d'un logement. Les jeunes sont condamnés à rester chez Papa Maman tels des centaines de milliers, voire des millions de Tanguy, les jeunes en couple, aussi, doivent parfois habiter pendant des années chez leurs parents. Bonjour l'intimité et la construction d'une vie à deux ! Les divorcés, n'en parlons même pas, mais sont des centaines de milliers aussi à vivre un calvaire, séparés, mais toujours à deux sous le même toit. Et enfin, les seniors n'en peuvent plus, et nombre d'entre eux vivent dans des clapiers à lapins...

Les maisons neuves, victimes collatérales

Le segment des maisons neuves n'est pas épargné. Une baisse vertigineuse de plus de 31,3% a été enregistrée l'année dernière. Cette dégradation, sans précédent même lors de la crise des subprimes, met en lumière une réalité brutale : le rebond post-Covid s'est évaporé, laissant place à une morosité économique persistante.

Cette situation dramatique trouve une de ses origines dans l'escalade des prix des matériaux de construction. La guerre en Ukraine et la flambée des tarifs de l'énergie ont alimenté une hausse des coûts qui étouffe le secteur. Ces augmentations ne sont pas anodines ; elles impactent directement la capacité de construction et l'accès au logement neuf.

Permis de construire : une pénurie préoccupante

Un autre facteur aggravant est la chute drastique des autorisations de permis de construire, qui ont plongé de près de 20% en un an. Cette diminution, représentant 100.000 permis perdus, met en lumière les défis réglementaires et administratifs auxquels sont confrontés les constructeurs et les collectivités. Les maires qui sont réunis en congrès cette semaine, disent

depuis déjà des lustres qu'ils ne peuvent plus respecter les milliers de normes et règles qui les empêchent de délivrer des permis... Sans compter que leurs administrés s'opposent bien souvent à la densification de leur ville !

L'ancien en perte de vitesse

Sur le marché de l'ancien, l'instabilité règne également. Bien que le volume de transactions reste élevé, une décélération marquée est observée depuis le début de l'année. Les prévisions anticipent une baisse des transactions d'au moins 15% en 2023. Les Français ne peuvent plus emprunter, les vendeurs ne veulent pas baisser leur prix : le marché est planté.

Crédit immobilier : un accès de plus en plus restreint

Enfin, évidemment, c'est donc le durcissement des conditions d'accès au crédit immobilier qui aggrave encore la situation. Cette barrière financière est un coup dur pour les primo-accédants, qui se retrouvent piégés entre des prix immobiliers élevés et une capacité d'emprunt limitée. La perte de pouvoir d'achat immobilier, c'est, d'après Meilleurs Agents, jusqu'à 20 mètres carrés pour un logement familial ! Soit souvent, une chambre en moins, et des enfants qui devront s'entasser dans une seule pièce... Ou des parents qui dorment... dans le salon.

La location, dernier refuge face à un marché inaccessible

Avec un marché de l'achat en souffrance, les Français se tournent désespérément vers la location. Mais cette solution de repli s'avère de plus en plus problématique. La demande explose, avec une augmentation de 54% en 2022, tandis que l'offre se contracte, exacerbant les tensions locatives et rendant la recherche d'un toit encore plus ardue. Devoir justifier de 3 ou 4 fois le montant du loyer en salaire est un casse-tête insoluble pour des millions de Français. Sauf à recourir, de plus en plus, à la colocation...

Des régions sous haute tension

La crise ne frappe pas uniformément sur tout le territoire. Certaines régions, comme la Provence-Alpes-Côte d'Azur, la Corse, et l'Île-de-France, subissent une tension locative particulièrement forte. Ce déséquilibre régional aggrave la crise du logement, limitant encore plus les options pour les résidents de ces zones.

Les primo-accédants en grande difficulté

Les primo-accédants, souvent jeunes et aux moyens limités, sont particulièrement impactés. Leurs rêves d'accession à la propriété sont brisés par des conditions de marché de plus en plus défavorables, les poussant vers un marché locatif déjà saturé. Cette situation crée un cercle vicieux, où l'accès à la propriété devient un luxe inaccessible pour une partie croissante de la population.

La rénovation énergétique, un double tranchant

La nouvelle législation visant à améliorer la performance énergétique des logements a un effet paradoxal. De nombreux propriétaires choisissent de vendre des biens classés F et G plutôt que de les rénover, réduisant l'offre de logements disponibles à la location. Cette mesure, bien qu'écologiquement nécessaire, complique encore la situation du marché locatif.

Une crise du logement aux multiples visages

Cette crise du logement, loin d'être un simple problème économique, touche au cœur de la vie des Français. Elle remet en question les politiques de logement menées depuis des décennies et exige des actions concrètes et immédiates. La crise du logement n'est pas seulement une crise du siècle, c'est une crise de société... Et malheureusement, le gouvernement ne semble pas au fait du problème : aucun article de loi, ni discussions ne lui sont consacrés en ce moment à l'Assemblée, et on n'a pas entendu un ministre en parler non plus ces derniers mois !

Article du Quotidien Les Échos – Yoann CHOIN-JOUBERT - publié le 19/12/2023

Crise du logement : l'heure de la révolution a sonné !

Les facteurs de la crise du logement sont désormais bien identifiés. Avant d'attendre des décisions du gouvernement, les acteurs du secteur doivent bouleverser leurs pratiques pour agir notamment sur le logement abordable et la transition écologique, souligne Yoann Choin-Joubert.

Les contours et facteurs de la crise du logement sont désormais bien cernés. Trop archaïque à bien des égards, notre secteur avait besoin d'être secoué... il l'est plus que de raison. S'il doit prendre sa part, n'attendons pas tout de l'Etat, il est grand temps de se réinventer, sans dogmatisme ni corporatisme, et d'avancer des propositions pour enfin rentrer dans le XXI^e siècle, en gardant deux priorités en tête : le logement abordable et la transition écologique.

Pour construire plus, mieux et moins cher, attaquons-nous d'abord à la distorsion entre la loi de la jungle de l'hyper-concurrence sur le foncier en amont et l'ultrarégulation des projets en aval . Face à la pénurie des terrains, la concurrence des promoteurs ne fait qu'alimenter la surenchère, alors pourquoi ne pas limiter le nombre d'acteurs ? Via des partenariats entre maîtres d'ouvrage, bailleurs sociaux et privés, exploitants, investisseurs et propriétaires fonciers mais il faut aller plus loin en instaurant un système de régulation amont: de numerus clausus géographique ? d'accréditation ou de certification obligatoire ? voire d'ordre professionnel ?

Une garantie de nos savoir-faire et aussi une manière de redorer le blason de notre profession par une affirmation de son utilité sociale et un renforcement de la qualité des logements. Est-ce normal qu'il faille une carte T ou une carte G pour la gestion ou la transaction et aucune certification pour la promotion immobilière ?

Favoriser la réindustrialisation

Dans un même mouvement de balancier, rétablissons l'équilibre en aval : non pas en dérégulant, mais en clarifiant et en simplifiant les règles du jeu. Il faut absolument fluidifier et accélérer les procédures et les pratiques d'urbanisme . En conjuguant des règles trop étriquées, des « cahiers de surcharges » des collectivités, des PLU rarement respectés et des recours surabondants, obtenir un permis de construire est devenu plus compliqué et plus long que construire un EPR. Si le logement abordable est promu au rang de grande cause nationale, alors créons des typologies standards (prix, surface, stationnement, matériaux...) qui profiteront de procédures d'exception, d'une TVA réduite et d'un système de bonus écologique.

Notre révolution passera également par l'industrialisation : arrêtons de palabrer sur les bienfaits de la construction hors site, développons-la concrètement ! À nous, acteurs de l'immobilier, d'investir, d'innover et de bousculer nos solutions constructives. Aux acteurs publics de favoriser la réindustrialisation , le Made in France et le bas carbone par de nouveaux outils juridiques et financiers, mais aussi par des choix forts en tant que maîtres d'ouvrage. Pertinente pour tout type d'habitation, la fabrication hors site représente en particulier une solution durable et abordable pour les étudiants et les saisonniers, le logement d'urgence ou encore la lutte contre l'habitat indigne.

Transition écologique toujours, changeons notre vision et nos méthodes pour limiter l'artificialisation des sols et l'étalement urbain, notre empreinte carbone et nos consommations énergétiques. Nous n'atteindrons pas ces objectifs de sobriété par des ajustements à la marge. Focalisons-nous sur la rénovation/reconstruction des logements dans les centres-villes délaissés et la réhabilitation des friches abandonnées en périphérie. À ce titre, l'Etat, s'il veut redevenir stratège dans l'aménagement du territoire, devra créer une agence dédiée et pourquoi pas transformer le fonds friches en fonds de capital développement. Assez de subventions publiques qui créent du déficit, pas assez de capital public pour produire des recettes.

Arrêter la course au chiffre d'affaires

N'oublions pas le volet financier de la crise du logement. Il est fondamental de retrouver un peu de fluidité dans l'attribution des crédits immobiliers, qui n'ont jamais eu à subir une forte sinistralité. Oublier le taux d'endettement au profit du « reste à vivre » ne fera pas exploser le risque prêteur. Côté investisseur locatif, il n'est pas question de quémander un énième dispositif dérogatoire de défiscalisation, mais

de parvenir, une bonne fois pour toutes, à un vrai régime de droit commun pour le bailleur privé. Brique essentielle d'une politique du logement enfin construite sur le long terme, et plus sur le stop-and-go permanent en vigueur depuis 30 ans.

Enfin, arrêtons la course folle au chiffre d'affaires : depuis bien longtemps, nous aurions dû refuser les projets trop peu rentables. Avec seulement 4 % de résultat net consolidé « les bonnes années », nous avons appauvri et déclassé une profession, qui dispose alors de très peu de marges pour encaisser les chocs de conjoncture, inhérents à notre secteur. Il est temps de privilégier les marges aux volumes. Visons

raisonnablement une rentabilité nette entre 7 et 10 %, qui seule nous permettra de maintenir de hauts standards de qualité et de performance environnementale des logements.

Si violente soit-elle, cette crise doit se concrétiser par une profonde transformation de la fabrique de la ville. À commencer par la manière dont nous parlons de notre métier, un métier passionnant et utile, à impact sociétal et environnemental, au service des usagers et des territoires. Se loger et « faire ville » resteront toujours des besoins vitaux, donc un métier d'intérêt général.

Yoann Choin-Joubert est PDG et cofondateur du groupe de développement *territorial Réalités*.

Extrait du tableau de bord de l'économie française par l'INSEE –

site internet de l'INSEE – auteur inconnu – décembre 2023



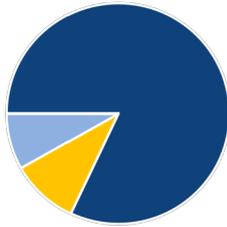
Logement

En 2023, 82,1 % des logements en France hors Mayotte sont des résidences principales, 9,8 % des résidences secondaires ou des logements occasionnels et 8,2 % des logements vacants. L'habitat individuel représente 55,1 % des logements. Ce type d'habitat est majoritaire parmi les résidences principales comme parmi les résidences secondaires. En 2023, 57,2 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale, et un peu plus d'un tiers d'entre eux doivent encore rembourser des emprunts liés à l'acquisition de ce logement. 40,2 % des ménages sont locataires de leur résidence principale. Les ménages propriétaires de leur logement sont plus souvent des ménages de deux, trois ou quatre personnes, à l'inverse des ménages locataires qui sont dans presque un cas sur deux des personnes seules. En 2020, 6,8 % des occupants des résidences principales n'ont pas les moyens financiers pour maintenir leur logement à bonne température, contre 7,2 % sept ans auparavant. La part des dépenses de logement dans le revenu des ménages (ou taux d'effort en logement) a quant à elle crû de 1,6 point entre 2006 et 2013, et plus particulièrement pour les locataires. L'évolution des loyers est portée par les revalorisations pour les locataires en place : après une période de forte hausse à la fin des années 80, la hausse des loyers s'était atténuée. Sur un an, ils augmentent de 2,2 % en juillet 2023, après + 2,2 % en avril. Dans le secteur libre, la hausse est de 1,6 %. Dans le secteur social, elle est de 3,6 %. Les prix des logements, essentiellement portés par les logements anciens, ont quant à eux évolué de manière beaucoup plus dynamique, malgré une période de baisse en 2009.

1 - Parc de logements selon la catégorie en 2023 2 - Parc de logements selon le type d'habitat en 2023 3 - Statut d'occupation des résidences principales en 2023



en %



44,9 %
Appartements

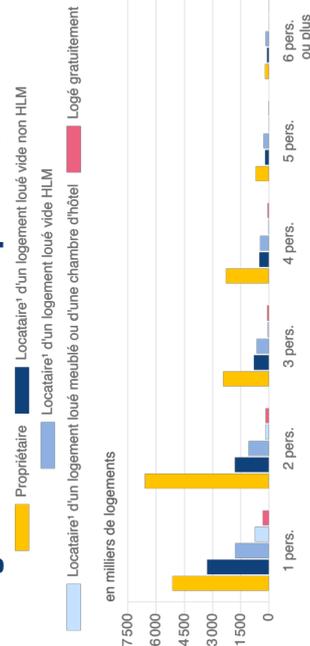


55,1 %
Maisons

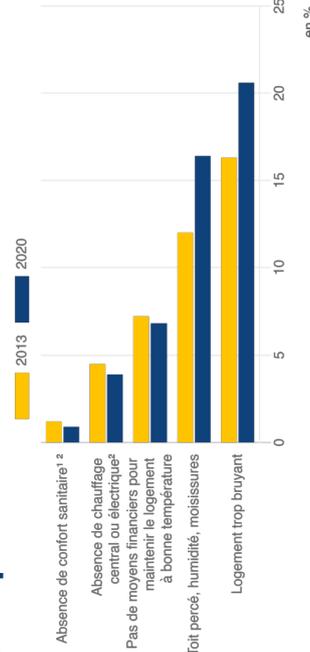


en %

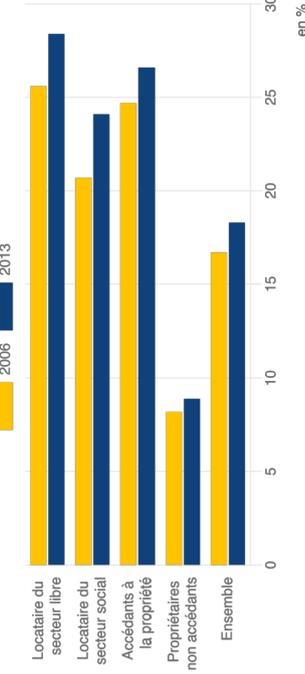
4 - Résidences principales selon la taille des ménages et le statut d'occupation en 2020



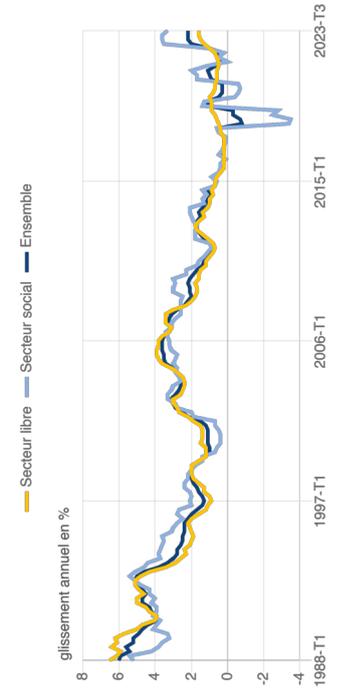
5 - Défauts de confort du parc de résidences principales



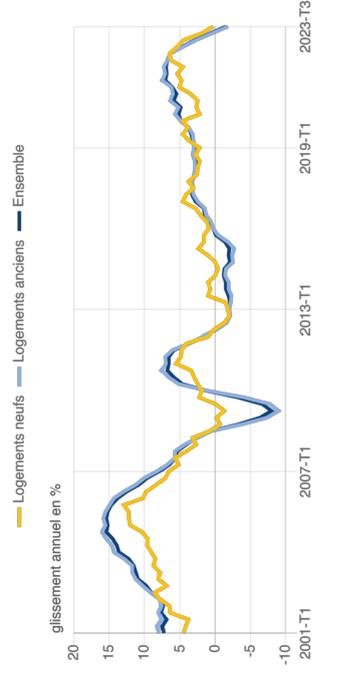
6 - Taux d'effort en logement des ménages



7 - Indice des loyers d'habitation selon le secteur



8 - Indice du prix des logements



Article extrait du site internet *Vie publique* – Auteur inconnu - publié le 23/02/2023

La pandémie de Covid-19 a-t-elle provoqué un exode urbain ?

La crise sanitaire liée au coronavirus aurait déclenché, selon les médias, une vague de déménagements d'urbains vers les campagnes. En réalité, elle a favorisé les départs, peu massifs, du cœur des métropoles vers des villes plus petites et des couronnes périurbaines.

La Plateforme d'observation des projets et stratégies urbaines (Popsu) a publié en février 2023 les résultats de son étude sur les mobilités résidentielles avant et après le début de l'épidémie. Elle explique que la crise a amplifié et accéléré des tendances déjà à l'œuvre. Elle précise également le profil et les motivations de ceux qui quittent les centres urbains depuis mars 2020.

La pandémie a accentué des phénomènes préexistants

L'étude nuance l'idée que la crise aurait provoqué un exode urbain qui bouleverserait les structures territoriales françaises. En fait, les ménages aspirent à s'installer dans les mêmes zones qu'avant la pandémie. Cette dernière a renforcé l'attractivité résidentielle :

- **des métropoles** : Paris, Marseille, Lyon, Lille, Strasbourg, Grenoble, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Rennes, Brest et Nice ;
- **des littoraux** ;
- **des espaces périurbains** : depuis la crise, de nombreux ménages ont quitté les centres urbains les plus denses, comme Paris intra-muros, pour leur périphérie ;
- **des villes petites et moyennes** (moins de 100 000 habitants) ;
- **des territoires ruraux** proches des centres urbains ou bénéficiant d'atouts spécifiques (accessibilité, climat, dynamique économique favorable...). Cette destination représente 18,1% des déménagements post-Covid (contre 17,2% avant).

Après le début de la pandémie :

- 36,5% des déménagements se font de grande ville à grande ville (contre 37,5% avant) ;
- 27,9% au sein de la même commune (29,2% avant) ;
- 56,4% entre villes de même taille (57,8%).

Qui sont ceux qui partent vers les campagnes ?

L'étude identifie cinq profils :

- **des retraités et préretraités**, dont certains reviennent au pays après une vie professionnelle en ville ; d'autres, cherchant un cadre de vie de qualité (soleil, verdure, mer), emménagent dans une région qu'ils connaissent ;
- **des professions intermédiaires et des classes populaires stables** : la généralisation du télétravail leur permet de s'installer dans des couronnes périurbaines éloignées, et où

- les prix de l'immobilier sont moins élevés. Ces déménagements sont parfois liés à des crises familiales ou professionnelles (maladie, burn-out...);
- **des cadres supérieurs et des professionnels qualifiés avec enfants** : alors que l'un des deux membres du ménage conserve souvent son poste métropolitain et alterne télétravail et navettes de longue distance, l'autre travaille à domicile ;
- **des ménages diplômés alliant télétravail et reconversion professionnelle** dans une autoentreprise de service (consultant, coaching bien-être...), d'artisanat (bijouterie, boulangerie...), de maraîchage ou de culture à haute valeur ajoutée (plantes aromatiques, par exemple) ;
- **des personnes en situation de précarité**, qui choisissent parfois un mode de vie alternatif (économie de survie), ou subissent une marginalisation (éviction de longue durée du marché du travail et du marché du logement) les conduisant à une "cabanisation".

Les candidats à la mobilité sont motivés par :

- le désir de vivre à la campagne ;
- le rejet du mode de vie urbain (emplois de bureau, cadre de vie exigu...);
- la recherche d'un logement plus vaste, d'un extérieur (balcon, jardin) ou d'une maison.

Publication de la commission des affaires économiques du Sénat – site internet du Sénat – auteur inconnu - publié le 10 mars 2021

L'IMPACT ÉCONOMIQUE DE LA RE2020 : AIDER LES MÉNAGES ET LES ENTREPRISES À RENFORCER L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS NEUFS

Le 20 janvier dernier, la commission des affaires économiques du Sénat a confié au sénateur Daniel GREMILLET (Les Républicains – Vosges) une mission d'information *flash* sur l'impact économique de la RE2020, c'est-à-dire des nouvelles normes de performance énergétique des bâtiments neufs, individuels et collectifs, à usage d'habitation¹.

Constatant le manque d'association des professionnels à cette réforme majeure, le rapporteur a rencontré quelque 60 intervenants à l'occasion de 25 auditions (professionnels de la construction, bailleurs privés et sociaux, grands énergéticiens, filières du gaz, de l'électricité, du fioul, de la chaleur, du bois et des énergies renouvelables, administrations de l'énergie et de la construction).

Observant les insuffisances de l'évaluation réalisée par le Gouvernement, la commission a souhaité commander une étude d'impact indépendante, à l'issue d'une procédure de mise en concurrence, auprès de la société d'avocats TAJ et du cabinet de consultants Deloitte.

Au terme de ses travaux, le rapporteur a formulé 20 propositions, réunies en 5 axes : elles visent à offrir aux ménages et aux professionnels un cadre réglementaire adapté et proportionné, gage de sa bonne application, à niveau d'exigences énergétiques inchangé.



1. DES OUTILS NÉCESSAIRES, UNE MÉTHODE CONTESTABLE

A. UNE RÉDUCTION NÉCESSAIRE DE LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE ET DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DU SECTEUR DU BÂTIMENT

Parce que les émissions de gaz à effet de serre (GES) des secteurs tertiaire et résidentiel représentent 90 MtCO₂eq² en 2017³, soit 19 % de nos émissions de GES nationales, la diminution de la consommation d'énergie des bâtiments est une nécessité pour atteindre l'objectif de « neutralité carbone » à l'horizon 2050.

¹ Ainsi que des bureaux et locaux d'enseignement.

² Mégatonnes d'équivalents en dioxyde de carbone.

³ Stratégie nationale bas-carbone (SNBC), mars 2020.

B. UN MANQUE DE CONCERTATION ET D'INFORMATION PRÉJUDICIALE À LA QUALITÉ DE LA RÉGLEMENTATION

Si aucun professionnel n'est opposé à la RE2020 en tant que telle, bien au contraire, la plupart d'entre eux demandent l'adaptation de cette réglementation, de ses délais et de ses seuils, aux réalités locales et à la conjoncture économique.

À cet égard, la quasi-totalité des professionnels regrettent le manque d'association, et même d'information, dans laquelle intervient cette réforme.

C. UNE ABSENCE D'ÉVALUATION GLOBALE REGRETTABLE, DANS UN CONTEXTE DE CRISE SANS PRÉCÉDENT

Dans le même esprit, la quasi-totalité des professionnels estiment que l'étude d'impact du Gouvernement, réalisée selon une méthode « en silo », ne permet pas d'apprécier l'impact global de la réglementation sur les secteurs de l'énergie et de la construction.

2. UN BOULEVERSEMENT QUI SUSCITE L'INQUIÉTUDE DES PROFESSIONNELS

A. UNE MUTATION DES FILIÈRES GAZ ET FIOUL ET DE CERTAINS RÉSEAUX DE CHALEUR DANS LE SECTEUR DE L'ÉNERGIE

Dans sa version initiale, la RE2020 va conduire à un bouleversement de la compétitivité relative des différentes filières dans le secteur de l'énergie.

Tout d'abord, cette réglementation est peu favorable à la filière du gaz.

D'une part, elle conduit à l'exclusion *de facto* des chaudières à gaz des logements neufs. Or, 100 000 chaudières à gaz sont installées chaque année, dont 60 000 en logements collectifs et 40 000 en logements individuels¹. Par ailleurs, les chaudières à gaz représentent les trois-quarts du marché collectif². Enfin, on dénombre environ 36 usines intervenant dans la fabrication des chaudières à gaz et 15 000 entreprises dans leur installation.

L'étude commandée par le Sénat identifie une perte de 2,95 milliards d'euros de chiffre d'affaires et de 8 280 ETP³ pour cette filière d'ici 2024.

D'autre part, cette réglementation ne tient pas compte de la filière du biogaz.

Plus encore, la RE2020 a des répercussions importantes sur les réseaux de chaleur.

En effet, les deux tiers de ces réseaux⁴ nécessitent des travaux de décarbonation, lourds et coûteux, pour se conformer à la nouvelle réglementation, que les gestionnaires des réseaux et les collectivités territoriales concédantes auront du mal à réaliser dans des délais si contraints.

La RE2020 entraîne également l'extinction de l'utilisation des chaudières au fioul et des chaudières au charbon dans les logements, neufs et existants.

Toutefois, cette réglementation constitue une opportunité pour la filière de l'électricité, nucléaire comme renouvelable.

L'étude commandée par le Sénat évalue un gain de 2,95 milliards d'euros de chiffre d'affaires pour les pompes à chaleur (PAC)⁵, 504 millions d'euros pour l'électricité décentralisée et 145 millions d'euros pour la biomasse d'ici 2024 ; 6 014 ETP seront nécessaires pour les PAC et 313 pour la biomasse.

¹ Uniclina

² Union sociale pour l'habitat (USH).

³ Équivalents temps plein (ETP).

⁴ Fédération nationale des services énergie environnement (FEDENE).

⁵ Les pompes à chaleur (PAC), fonctionnant ici à partir de l'électricité, sont des dispositifs thermiques permettant de transférer l'énergie thermique d'un milieu à basse température vers un milieu à haute température.

B. UNE DÉSTABILISATION DES FILIÈRES DES MINÉRAUX ET DES MÉTAUX DANS LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION

Tout comme le secteur de l'énergie, celui de la construction va être très affecté par la RE2020.

Les professionnels de la construction craignent ainsi que cette nouvelle réglementation ne pénalise les matériaux de construction traditionnels compte tenu du critère de l'analyse selon le cycle de vie (ACV) dite « dynamique »¹ des bâtiments : en l'espèce, les filières du béton, de l'aluminium, des tuiles et briques et des laines minérales notamment.

À l'inverse, ils estiment que les modes de construction moins émissifs, tels que le bois-construction, les matériaux bio-sourcés ou le béton « bas-carbone », peuvent en tirer profit.

3. DES RÉPERCUSSIONS SOCIOÉCONOMIQUES LOURDES POUR DES BÉNÉFICES ÉNERGÉTIQUES ET CLIMATIQUES ENCORE INCERTAINS

A. UNE ÉVOLUTION SENSIBLE DES COMPORTEMENTS DES CONSOMMATEURS D'ÉNERGIE, EN PARTICULIER DES MÉNAGES

La RE2020 va faire évoluer le recours aux différents équipements de chauffage dans les bâtiments neufs, résidentiels comme tertiaires.

L'étude commandée par le Sénat estime que la proportion de chaudières à gaz passera de 29 % à un taux nul, dans les logements individuels, de 69 à 10 %, dans les logements collectifs, et de 31 % à un taux nul, dans le secteur tertiaire. *A contrario*, les PAC évolueront de respectivement 47 à 71 %, 6 à 56 % et 24 à 39 % et l'électricité décentralisée de 12 à 7 %, 12 à 27 % et 27 à 40 %.

Cette réglementation aura des répercussions sur le pouvoir d'achat des ménages, à travers le prix des équipements de chauffage mais aussi de la consommation d'énergie.

Les représentants de la filière gaz ont ainsi évalué le surcoût induit par le remplacement des chaudières au gaz par des systèmes hydrides ou des PAC, entre 3 000² et 6 000³ euros, en logements individuels, et entre 2 500⁴ et 5 000⁵ euros, en logements collectifs.

Dans le même ordre d'idées, les bailleurs privés et sociaux⁶ ont précisé que « l'installation de PAC en comparaison des solutions standards a mis en évidence une baisse de la consommation énergétique mais qui n'est pas amortie en 50 ans en raison des surcoûts liés à l'installation, la maintenance et le remplacement ».

De son côté, EDF a indiqué qu'« en maison individuelle comme en logement collectif, l'analyse en coûts complets montre l'intérêt d'une solution PAC sur la durée de vie : c'est une solution plus chère à l'achat mais moins chère à l'usage ».

L'étude commandée par le Sénat estime que le prix annuel du chauffage au gaz est de 669 euros, en logements collectifs, et de 1 231 euros, en logements individuels, contre 304 et 560 euros pour les PAC et 548 et 1 007 euros pour le bois. Si le coût d'acquisition d'une chaudière à gaz est équivalent à celui d'une PAC aérothermique⁷, il est 2 à 3 fois moins élevé que celui d'une PAC géothermique⁸ ou d'une chaudière au bois.

¹ Dans l'ACV « dynamique », il est tenu compte du moment de l'émission des GES dans le cycle de vie du bâtiment, au contraire de l'ACV statique dite « normée ».

² Les Professionnels du gaz.

³ Gaz réseau distribution France (GrDF).

⁴ Les Professionnels du gaz.

⁵ GrDF.

⁶ Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) et Union sociale pour l'habitat (USH).

⁷ Une pompe à chaleur (PAC) aérothermique utilise l'énergie thermique de l'air ambiant.

⁸ Une pompe à chaleur (PAC) géothermique utilise l'énergie thermique du sol.

Au total, selon cette étude, le coût global (prix d'acquisition et prix du chauffage) pour les consommateurs de la RE2020 pourrait se traduire par :

- un prix d'acquisition comparable et un prix de chauffage divisé par 2 en cas de remplacement d'une chaudière à gaz par une PAC aérothermique ;
- un prix d'acquisition 2 à 3 fois supérieur et un prix de chauffage divisé par 2 en cas de remplacement d'une chaudière à gaz par une PAC géothermique.

B. UN IMPACT SIGNIFICATIF SUR LES LOGEMENTS NEUFS, AVEC UNE HAUSSE DE LEUR COÛT ET UNE BAISSÉ DE LEUR NOMBRE

La RE2020 va entraîner une hausse des coûts de construction des bâtiments neufs, résidentiels comme tertiaires.

Même si les prix de l'immobilier dépendent de paramètres exogènes, tels que le coût du foncier ou l'offre et la demande de logements, on peut craindre que la RE2020 ne renchérisse les coûts des matériaux de construction et des systèmes de chauffage, et se répercute en définitive sur les prix de l'immobilier et l'accès à la propriété.

Dans son évaluation préalable à la RE2020, le Gouvernement reconnaît lui-même des surcoûts entre 3 et 5 % en 2021, 5 et 8 % de 2024 à 2030 et 15 % à compter de 2030.

À l'occasion de leur audition, les professionnels de la construction ont indiqué anticiper une hausse à court terme jusqu'à 10 %¹ des coûts de construction.

L'étude commandée par le Sénat prévoit une hausse des prix de construction de 3,4 % pour les logements individuels, 4,2 % pour les logements collectifs et 2,7 % pour les logements tertiaires d'ici 2024. À elle seule, l'évolution de la réglementation liée au gaz génère des augmentations de respectivement 1,9, 2,5 et 1,0 %.

Cette hausse des prix de construction se traduira par une baisse de la demande de logements.

Selon la Fédération française du bâtiment (FFB), la RE2020 emporte un risque de diminution de 300 000 mises en chantier de logements par an.

De son côté, l'étude commandée par le Sénat confirme un ralentissement de la croissance du nombre de logements neufs, avec des évolutions de - 2,8 %, + 1,2 % et - 3,6 % d'ici 2024 pour ceux individuels, collectifs et tertiaires ; sans la RE2020, ces évolutions auraient été de respectivement - 1,2, + 2,8 et - 2,2 %.

C. UNE VIGILANCE PARTICULIÈRE SUR L'ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE ET DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE DES BÂTIMENTS

La RE2020 va faire évoluer la consommation d'énergie et les émissions de GES du secteur du bâtiment.

Dans son évaluation préalable à la RE2020, le Gouvernement a prévu une baisse de 7,4 TWh² du gaz et une hausse de 1,5 TWh de l'électricité d'ici 2030, les émissions de GES diminuant de 1,6 MtCO₂eq.

L'étude commandée par le Sénat prévoit une diminution de 1,2 % de la consommation de gaz ainsi qu'une hausse de 0,4 % de celle d'électricité et de 1,1 % de celle de bois d'ici 2024. De leur côté, les émissions de GES diminueront de 0,2 %.

Si cette évolution est utile et nécessaire, il faut rappeler que :

- la RE2020 s'applique à 1 % du parc immobilier, contre 37 M de logements existants ;
- la diminution porte sur 7,4 TWh de gaz d'ici 2030, contre une consommation totale de 427 TWh, soit 1,6 % ;
- la diminution de GES porte sur 1,6 MtCO₂eq d'ici 2020, contre des émissions totales de 48,3 MtCO₂eq pour le secteur résidentiel, soit 3,3 %.

¹ Fédération française du bâtiment (FFB) et Confédération de l'artisanat et des professionnels du bâtiment (CAPEB).

² Térawattheures (TWh).

Au total, les véritables enjeux, en matière de réduction de la consommation d'énergie et d'émissions de GES, résident sans doute moins dans la production que dans la rénovation des logements.

LES RECOMMANDATIONS

Axe I – Introduire un cadre réglementaire adapté et proportionné, gage de sa bonne application

1. Introduire une clause de revoyure afin de garantir le caractère adapté et proportionné de la RE2020.
2. Instituer un groupe de suivi de l'application de la RE2020 regroupant les représentants des professionnels, des ménages et des collectivités territoriales, sous l'égide du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (CSCEE) et du Conseil supérieur de l'énergie (CSE).
3. Consolider l'étude d'impact de la RE2020 en lui adjoignant une évaluation globale – portant sur les coûts complet et cumulé de ces normes – et en actualisant les hypothèses macroéconomiques retenues, à l'aune de la crise économique.
4. Identifier, en lien avec les professionnels, les besoins en termes d'emplois, de compétences et de formations induits par l'application de la RE2020.
5. Appliquer les deux recommandations précitées aux projets de textes à venir spécifiques aux bâtiments tertiaires.

Axe II – Amortir le « choc de compétitivité » dans le secteur de l'énergie

6. Introduire de la progressivité dans l'application des seuils d'émissions de gaz à effet de serre (GES), à l'image des ajustements proposés par le CSCEE, dans les logements individuels comme collectifs, afin de préserver la pluralité des énergies de chauffage.
7. Instituer un plan d'urgence pour les 36 usines fabriquant des chaudières à gaz et à fioul et des radiateurs à eau.
8. Instaurer un plan de formation pour les 15 000 entreprises installant des chaudières à gaz.
9. Promouvoir pleinement le biogaz dans le cadre de la RE2020.
10. Achever le travail de normalisation du bio-fioul parallèlement à l'application de la RE2020 et du décret « fioul ».
11. Structurer la filière française des pompes à chaleur (PAC), tant sur le plan de leur fabrication que de leur installation.
12. Évaluer la faisabilité technique et l'incidence économique de la prise en compte, dans la RE2020, de l'énergie produite par les bâtiments neufs et exportée sur les réseaux, à commencer par l'énergie solaire.
13. Offrir de la souplesse, dans le délai et le niveau du seuil d'émissions de GES, aux gestionnaires des réseaux de chaleur et aux collectivités territoriales concédantes, afin de leur permettre d'effectuer les travaux de décarbonation nécessaires à l'application de la RE2020.
14. Anticiper les besoins en investissements et en emplois induits par la RE2020 dans le secteur des énergies renouvelables, à commencer par celui de la chaleur, afin de promouvoir les équipementiers et les installateurs locaux.

Axe III – Prévenir tout « risque de rupture » dans le secteur de la construction

15. Acheter le travail de normalisation de l'analyse selon le cycle de vie (ACV) dite « dynamique » avant de se prononcer sur son application dans le cadre de la RE2020, afin de ne pas déstabiliser les filières des matériaux de construction traditionnels.

16. Structurer la filière bois-construction pour répondre à la demande croissante d'ossatures et de matériaux de second rang en bois générée par la RE2020.

Axe IV – Compenser aux ménages et aux professionnels les surcoûts induits par la RE2020

17. Réévaluer le montant du chèque énergie à hauteur des répercussions de la RE2020 sur le pouvoir d'achat des ménages.

18. Alléger la fiscalité sur les logements neufs perçue par l'État à proportion des surcoûts induits par la RE2020, à commencer par la taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

Axe V – Évaluer les répercussions de la RE2020 sur la sécurité et la consommation énergétiques

19. Confier à Réseau de transport d'électricité (RTE) France une étude sur l'impact de la RE2020 sur la sécurité d'approvisionnement à l'horizon 2050.

20. Saisir le Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (CSCEE) et le Conseil supérieur de l'énergie (CSE) d'une évaluation portant sur l'efficacité, du point de vue des entreprises, et la soutenabilité, du point de vue des ménages, de la politique engagée par le Gouvernement en direction de la rénovation énergétique du parc immobilier existant.

POUR EN SAVOIR +

• Le rapport information : <http://www.senat.fr/notice-rapport/2020/r20-434-notice.html>



Sophie Primas

Présidente de la commission
Sénateur
(Les Républicains)
des Yvelines



Daniel Gremillet

Rapporteur
Sénateur
(Les Républicains)
des Vosges

COMMISSION DES
AFFAIRES ÉCONOMIQUES

[http://www.senat.fr/commission/
affaires_economiques/index.html](http://www.senat.fr/commission/affaires_economiques/index.html)

Téléphone : 01.42.34.23.20

Éditorial du rapport « **Exode urbain – un mythe, des réalités** » –
site internet du Ministère de la Transition Écologique et de la cohésion des
territoires – Dominique Faure - publié en février 2022

éditorial



Dominique Faure

Ministre déléguée chargée des Collectivités territoriales
et de la Ruralité

Exode urbain, **mythe** ou **réalité** ?

Dès le début de la pandémie de la Covid-19, les interrogations sur les effets de cette nouvelle crise sur l'organisation du territoire français ont été nombreuses. Au-delà de l'exode urbain, ce que nous enseignent ces travaux, c'est avant tout la diversité des dynamiques territoriales et la nécessité de regarder chaque territoire dans son contexte pour l'accompagner au mieux. Ils témoignent aussi du renouvellement des imaginaires autour des ruralités, de plus en plus associées à une qualité de vie, de logement et une proximité à la nature au cœur des aspirations de nos concitoyens.

Au travers de cette étude, la preuve est faite, à nouveau, de la fertilité de mobiliser la recherche au plus près de l'action publique pour éclairer ses décisions : par le terrain, par la donnée, les chercheurs de toutes disciplines s'engagent auprès des élus et des acteurs des territoires pour construire ensemble une meilleure compréhension des réalités en train de se déployer. Car c'est bien là l'un des enjeux de ce travail : comment décrire ce qui est en train de se faire ? Que dire d'un phénomène encore aux prémices de son déploiement ? Cette étude s'inscrit ainsi dans une volonté de mieux connaître nos ruralités et les dynamiques qui les animent. Elle fait écho aux travaux menés par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires, l'Observatoire des Territoires, le Réseau rural français et le Plan Urbanisme Construction Architecture ou encore la Plateforme d'Observation des Projets et Stratégies Urbaines, pour documenter et alimenter l'action publique à toutes les échelles des territoires.

En effet, si l'enjeu de l'« exode urbain », de ses mythes et de ses réalités a autant passionné les acteurs et élus locaux, c'est bien parce qu'il éclaire sous un jour nouveau la vitalité des territoires ruraux et la multiplicité des enjeux qu'ils portent : quels sont les leviers du bien-vivre dans nos ruralités ? Comment assurer leur capacité d'accueil de nouveaux habitants sur le long terme ? Nos ruralités ont de nombreux atouts à faire valoir dans les choix résidentiels de nos concitoyens, et l'alliance entre la recherche et l'action publique contribuera à les accompagner.

Si l'enjeu de l'« exode urbain », de ses mythes et de ses réalités a autant passionné les acteurs et élus locaux, c'est bien parce qu'il éclaire sous un jour nouveau la vitalité des territoires ruraux et la multiplicité des enjeux qu'ils portent.

Article de presse du journal en ligne SLATE – Gérard HORNY - publié le 03/06/2012

Logement: l'État peut-il faire mieux sans dépenser plus?

Le logement est un vrai problème pour beaucoup de Français et pas seulement pour les plus démunis. Et pourtant, les aides publiques se montent à 40 milliards d'euros par an. Mais on ne peut pas dire qu'elles sont vraiment efficaces.

Combien la politique du logement coûte-t-elle aux finances publiques? A vrai dire, il est bien difficile de le savoir. Si l'on se contente de regarder le budget de la mission Ville et logement dans le projet de loi de finances pour 2012, on découvre un chiffre de seulement 7,8 milliards d'euros. En fait il faut regarder les diverses sources de financements publiques (État, collectivités locales, branche famille de la Sécurité sociale) et les différentes formes d'aides (aides à la pierre, à la personne, aides fiscales diverses), faire le total, enlever certaines sommes qui pourraient être comptées deux fois... Ce n'est pas simple. En février, le Conseil d'analyse stratégique, placé auprès du Premier ministre, a publié une note sur les aides au logement des ménages modestes; il n'a pu faire mieux que de donner une estimation des aides publiques au logement pour l'année 2009, à «environ» 37 milliards d'euros. Pour avoir un ordre de grandeur en tête, disons que la collectivité dépense aujourd'hui pour le logement près de 40 milliards d'euros chaque année. Ce n'est pas rien.

D'abord l'aide à la pierre

Ces aides se répartissent en gros en deux catégories: les aides à la construction de logements, appelées aussi aides à la pierre, et celles destinées aux usagers du logement, dites aides à la personne. Sur les 37 milliards de 2009, ces deux grandes familles d'aides s'équilibrent à peu près, avec 19,7 milliards pour les premières et 17,6 milliards pour les secondes. Il faut toutefois préciser que ces chiffres incluent des aides fiscales qui sont souvent présentées à part (comme les mesures en faveur de l'investissement locatif) et dont on peut parfois se demander si elles sont des aides au logement ou des aides au secteur du BTP (comme les réductions de TVA).

Pourquoi cumuler ces différentes formes d'aides et ne pas choisir la forme qui serait la plus efficace? Pour comprendre comment on est arrivé là, un rapide retour en arrière s'impose. Après la phase de reconstruction dans l'immédiat après-guerre, l'Etat s'engage au cours des années 50 dans une phase de construction à grande échelle pour faire face aux besoins en logements (la loi sur les HLM, habitations à loyer modéré date de 1949). Dans cette première phase, il ne s'agit pas spécialement de construire pour les plus défavorisés: on construit en quantité des logements de qualité destinés à un public très large. Mais, très vite, on commence à créer des logements de qualités différentes pour des populations diverses. Dès l'instant où on se met à parler de HLMO (avec un O pour ordinaire), le vers est dans le fruit: on commence à faire des PSR, programmes sociaux de relogement, ou des PLR, programmes à loyer réduit, par opposition aux HLMO ou aux ILN, immeubles à loyers normaux.

Puis Raymond Barre crée l'APL

Le point culminant de cette politique de construction de grands ensembles, dont beaucoup de qualité médiocre, est atteint à la fin des années 60 et au début des années 70. Mais cette construction de produits bas de gamme pour les pauvres suscite des réactions. En 1977, avec Raymond Barre, un changement de cap est amorcé. Il n'est plus question de faire des horreurs, on fait du logement social de qualité avec une aide à la pierre pour les constructeurs uniforme (c'est la politique du PLA, prêt locatif aidé). Pour permettre à tout le monde d'y avoir accès, on crée l'APL, Aide Personnalisée au Logement, qui vient faire la différence entre ce que peut verser une famille aux revenus donnés et le loyer demandé (ce nouveau système vient compléter le système de l'ALF, allocation de logement familiale créée en 1948, et de l'ALS, allocation de logement sociale, créée en 1971).

Mais cette politique reposait sur un espoir qui a été déçu: avec le temps et l'enrichissement de la population, l'aide personnalisée au logement pourrait diminuer. C'est le contraire qui est apparu et on s'en est vraiment rendu compte dans les années 90: la partie la plus modeste de la population, loin de voir son pouvoir d'achat augmenter, a eu de plus en plus besoin de l'APL, dont le budget n'a cessé d'augmenter. Et, malgré l'importance de cette aide, le taux d'effort, c'est-à-dire la part de leurs revenus que les ménages consacrent à leur logement, a augmenté nettement, surtout pour les plus modestes.

Déceptions en chaîne

Autre déception: l'Etat comptait aussi réduire son aide à la pierre. Avec le temps, les sociétés d'HLM allaient se trouver à la tête d'un patrimoine immobilier important et allaient pouvoir financer sur leurs fonds propres, avec simplement le concours de la Caisse des Dépôts, les nouveaux logements nécessaires. Malheureusement, celles qui avaient construit les logements sociaux les plus médiocres ont dû engager des travaux de rénovation importants; elles ont réinvesti avant d'avoir fini de rembourser leurs emprunts antérieurs. Et, plus récemment, on leur a parfois demandé de détruire carrément ces barres d'immeubles alors qu'elles n'avaient pas encore remboursé leurs PALULOS, ces primes à l'amélioration des logements. Comment, dans ces conditions réduire l'aide à la pierre? C'est d'autant plus difficile que l'État demande aux sociétés d'HLM de modérer leurs loyers pour limiter ses dépenses au titre de l'APL...

Diminuer ces aides, qu'il s'agisse des aides à la pierre ou des aides à la personne s'annonce difficile, surtout si le gouvernement veut respecter le programme de François Hollande: construire en moyenne 500.000 logements intermédiaires, sociaux et étudiants chaque année pendant cinq ans. Cela paraît d'autant plus difficile qu'on semble privilégier la voie la plus coûteuse: celle de la construction de logements pour les plus modestes avec des financements publics. Dans ce domaine, le raisonnement que tient souvent la gauche est très primaire: on manque de logements sociaux, donc il faut en construire plus. Alors que déjà 17 % des ménages français sont locataires du parc social et que, manifestement, des gens aux revenus moyens seraient très contents de sortir de ce parc social s'ils trouvaient à se loger à un prix raisonnable dans le locatif privé. Ainsi que le souligne Gilbert Emont, auteur de l'ouvrage *Logement: pronostic vital engagé, «l'efficacité des aides publiques est maximale quand on traite l'ensemble de la chaîne du logement»*.

Et Cécile Duflot arriva

Bref, si l'on s'obstine sur la voie du tout HLM, si l'on arrête le dispositif Scellier à la fin de l'année, comme vient de le confirmer Cécile Duflot, sans le remplacer par autre chose, par pure idéologie, pour ne pas faire de cadeaux fiscaux à des bailleurs privés, on risque bien d'aller vers le coût maximal et l'efficacité minimale des aides publiques.

L'arrivée de la secrétaire nationale d'EELV au ministère du Logement suscite d'ailleurs les plus vives appréhensions parmi les professionnels du logement et même parmi les socialistes qui connaissent bien la question. Ces derniers constatent en effet que si les verts ne sont pas les seuls responsables du problème du logement en Île-de-France, ils contribuent à l'aggraver par leur politique malthusienne. On manque de logements, les loyers augmentent, que fait-on? On prévoit un encadrement des loyers! Certes un tel dispositif peut se justifier à titre exceptionnel et provisoire dans certaines zones où le marché est particulièrement tendu, mais la solution est évidemment ailleurs: il faut construire des logements (y compris en hauteur et en densifiant l'utilisation de l'espace) et si l'on peut associer des capitaux privés à cet effort, on ira plus vite et à moindre coût pour la collectivité. Ce n'est pas gagné!

Gérard Horny