

SEPTEMBRE 2019

LES CHANTIERS NATIONAUX

Les attentes des locataires sur le logement à l'approche des municipales

Le cabinet d'étude Elabe a remis à son client Alila un sondage sur la place qu'occupe le logement dans les préoccupations des Français et en particulier à l'approche des municipales. Dans cette étude menée auprès de 2.009 locataires contactés par Internet, le cabinet Elabe révèle ainsi que 78% des sondés « estiment que le logement devrait être une priorité lors des municipales ». Plus précisément, plus de sept sur dix affirment que le scrutin municipal ne doit pas interrompre la délivrance de permis de construire.

Sur le plan financier et des critères de choix, 32% des locataires font du prix le critère principal dans leurs recherches de logement et 58% des locataires allouent un tiers ou plus de leur budget à leur loyer. Pour mémoire, l'étude rappelle que, selon l'INSEE, 61% des locataires relèvent du parc privé, contre 39% pour le parc social. Lors de la recherche d'un appartement ou d'une maison, les locataires interrogés disent se soucier en premier lieu du prix du logement, de sa taille, puis de ses performances thermiques ou son isolation thermique.

« La seule solution c'est tout simplement de construire plus : bailleurs, collectivités, acteurs privés nous avons une responsabilité commune dans ce combat pour le logement pour tous », appelle Hervé LEGROS, PDG du groupe immobilier Alila cité dans l'étude.

L'ensemble des résultats du sondage se trouve [ici](#)

Julien DENORMANDIE rendra des comptes sur le PTZ en Octobre

Le ministre de la ville et du logement a annoncé sur BFM TV le 16 septembre qu'il remettrait prochainement au parlement un rapport précisant l'efficacité du Prêt à Taux Zéro (PTZ) dans la perspective du vote sur le projet de loi de finances en décembre. Le ministre veut croire que ce dispositif peut être amélioré.

De fait, le PLF devrait prévoir la suppression du PTZ dans le neuf au 1^{er} janvier 2020 dans les zones B2 et C dites détendues et qui représentent 93% des communes françaises, une mesure qui inquiète les professionnels du secteur. Selon le réseau ProCivis, « La suppression du PTZ, après celle de l'APL Accession, mettrait les candidats à la primo-accession devant l'alternative suivante : l'abandon pur et simple de leur projet, l'acquisition d'un bien dans l'ancien dont les performances énergétiques seraient loin des exigences requises ou l'éloignement des centres urbains pour se loger ».

Sur le thème de l'accès au logement, le ministre a aussi présenté le numéro gratuit mis en ligne pour les locataires victimes de marchands de sommeil, en lien avec l'Agence nationale pour l'information sur le logement. Ceux-ci seront mis en relation avec des professionnels qui les renseigneront sur leurs droits, comme celui de dénoncer le marchand de sommeil, et sur les recours possibles, notamment auprès des services de la mairie et de l'agence régionale de santé. Récusant toute accusation de baisse de la dotation de l'Etat pour l'hébergement d'urgence, le ministre a indiqué que celle-ci augmenterait au contraire, de 100 millions d'euros, dans le cadre du prochain budget global de 2 milliards d'euros qu'il présentera.

Les CEE inclus dans le Service d'accompagnement pour la rénovation énergétique :

Dans le cadre de la lutte contre les « passoires thermiques », au nombre de 7 millions en France, le gouvernement a décidé d'orienter vers le financement du programme Service d'accompagnement pour la rénovation énergétique (SARE) les certificats d'économie d'énergie (CEE). Le SARE aura ainsi pour objectif de mieux informer et conseiller les particuliers, notamment via des audits énergétiques, ainsi que les propriétaires de petits locaux privés, et à sensibiliser davantage les professionnels du secteur.

Il viendra notamment à la rescousse des espaces FAIRE (faciliter, accompagner et informer pour la rénovation énergétique) et en complément des aides de l'Anah, du CITE et de l'éco-PTZ. Conséquemment, c'est l'Ademe qui sera en charge de ce programme aux côtés des collectivités territoriales qui le souhaitent via la signature d'une convention dans le cadre de chaque région. L'Ademe va ainsi lancer un appel aux fournisseurs d'énergie et aux délégataires CEE pour postuler au financement du programme SARE. Le dispositif des CEE devrait ainsi prendre de plus en plus d'importance dans la rénovation énergétique.

Tout en saluant une initiative « louable » car « il fallait trouver des sources de financement pour ces antennes (territoriales) qui n'en auraient plus eu à partir de l'an prochain », Marina OFFEL DE VILLACOURT, porte-parole de Géo PLC, reste méfiante au sujet du SARE. Parce qu'il existe déjà des espaces Info-Energie et ensuite parce qu'il « est assez difficile de voir de l'argent privé financer un service public. »

Quand les banques dopent l'immobilier :

La facilité d'accès au crédit, boosté par les taux d'emprunts bas (ils sont tombés à 1,19% en aout selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA, un record) allié au maintien de la durée moyenne d'emprunt au niveau élevé de 228 mois, et à la diminution continue de l'apport personnel exigé par les banques, ont permis au secteur de l'immobilier de bénéficier d'un soutien important en 2018.

Ainsi, dans l'individuel diffus, les ventes sont repartiées à la hausse, avec une croissance de 4,7% du 1er janvier à la fin juillet, en rythme annuel, a annoncé la Fédération française du bâtiment (FFB) le 10 septembre dernier. Pour les permis, la tendance est également haussière, avec une progression de 1,3% de mai à juillet, par rapport à la même période de 2018. La FFB table ainsi sur la production de 400.000 logements neufs cette année. Ce qui représente une baisse par rapport aux 430.000 logements neufs de 2018 mais qui a le mérite d'éviter une crise du logement.

L'activité du bâtiment devrait croître de 1,3% cette année, alors que la FFB tablait en décembre sur un recul de 0,5%. Le secteur devrait ainsi créer 25.000 emplois cette année, un chiffre cinq fois supérieur à la prévision initiale de 5.000.

Cependant, ces bons chiffres ne sauraient cacher la nécessité d'une politique cohérente selon la FFB qui n'a pas caché son inquiétude relativement au CITE et à l'évolution du PTZ.

Un plan contre la fraude annoncé en Octobre

Le gouvernement devrait annoncer mi-octobre un plan de lutte contre la fraude aux travaux de rénovation énergétique. Ce serait par le biais de la DGCCRF ainsi que les organismes de qualification que se feraient l'ensemble des actions de répression et notamment via des contrôles renforcés.

L'annonce devrait venir de la part de plusieurs ministres tels Julien DENORMANDIE, en charge du logement, Emmanuelle WARGON, secrétaire d'Etat auprès de la ministre de la Transition écologique et Agnès PANNIER-RUNACHER, secrétaire d'Etat auprès du ministre de l'Economie et des Finances. Face à la multiplication des différentes aides (chaudières, rénovation, panneaux solaires...), le nombre d'arnaque a augmenté dans le temps. Pour empêcher de créer de la méfiance envers les artisans ce qui pourrait se solder par un ralentissement des travaux et des interventions chez les particuliers.

Emmanuelle WARGON avait déjà annoncé qu'une campagne de sensibilisation devrait avoir lieu en 2020 sur le démarchage abusif, ainsi qu'un travail sur l'amélioration du label Reconnu garant de l'environnement afin de lutter contre son usurpation.

La taxe foncière en hausse pour 130 000 foyers fiscaux

Le ministre des comptes publics, Gérard DARMANIN, a confirmé début septembre la hausse de la taxe foncière pour environ 130 000 foyers fiscaux, soit 0,3% des contribuables. Cette hausse est liée à la valeur locative de la propriété. Pour le ministre, si certains « ont fait des travaux dans leurs maisons, s'ils ont ajouté une pièce ou s'ils ont fait une piscine, il y a effectivement une augmentation de la valeur locative de leur bien, c'est tout à fait normal ». Il a en outre reconnu qu'il « existe une liberté locale » qui permet d'augmenter la taxe foncière via le taux de l'imposition, fixé pour partie par les communes et pour partie par les départements. Un moyen pour lui de se défaire sur les collectivités locales et ainsi de ne pas engager la responsabilité de l'Etat.

Il a immédiatement rajouté que cette taxe baisserait aussi par endroit. Cependant, la taxe foncière est aussi censée suivre l'inflation dite harmonisée qui est estimée cette année à 2,2%, quand l'indice des prix a augmenté de 1,8% dans le même temps.

Le sujet de la suppression de la taxe d'habitation et de sa compensation pour les mairies dans un environnement fiscal contraint laisse ainsi peu de marges de manœuvre au gouvernement et alors que le sujet est âprement discuté et commenté dans les collectivités locales.

Le monde des HLM se réunit pour son 80^{ème} Congrès

Le 24 septembre dernier s'ouvrait à Paris le 80^{ème} Congrès HLM à quelques jours de la présentation du PLF et à quelques mois des municipales. A cette occasion le Président Jean-Louis DUMONT a tenu à démontrer que le monde du HLM savait encore innover et s'adapter.

Si le monde HLM est parvenu à obtenir un souffle financier en signant la clause de revoyure, il estime son modèle malmené, tant sur le plan social qu'économique. En témoigne le problème des APL, des PTZ ou encore du revenu universel d'activité. Face à une salle comble et acquise à la cause du logement social, le ministre Julien DENORMANDIE a tenté de dissiper les inquiétudes, faisant valoir son attachement au modèle français de logement social, et a assuré que la loi SRU serait préservée. Il a par ailleurs promis à l'assistance qu'il se ferait le garant, de la mise en œuvre pleine et totale de l'accord sur la clause de revoyure et de ses contreparties lors des débats sur la loi de finances.

Enfin, dans le cadre des municipales, le Congrès HLM a appelé les maires à ne pas arrêter les constructions à quelques mois des élections. Jean-Louis DUMONT a ainsi appelé les maires à ne pas cesser les constructions : « *Je dis à ces maires que le combat qu'ils mènent aujourd'hui pour le logement décent, abordable et durable doit être un motif de fierté et pas une source d'inquiétude* ».

La décentralisation, un cas concret en Bretagne

A l'occasion de la 19^{ème} Conférence des Villes organisée par l'Association d'élus France Urbaine, le ministre Julien DENORMANDIE est revenu sur la politique gouvernementale en matière de décentralisation. Il a ainsi annoncé qu'il voulait la renforcer et la rendre plus concrète via le début d'une expérimentation en Bretagne sur la fin du zonage financier. Ce sera donc à la Région de définir le maillage des différents dispositifs fiscaux.

Dans la visée des municipales, le ministre a aussi précisé « *que le maillage le plus précis dans la politique du logement, c'est évidemment la ville ou l'interco* ». Il semble ainsi conclure quant à la nécessaire décentralisation de la politique du logement pour la territorialiser afin de répondre aux exigences des territoires : « *Il ne peut pas y avoir de politique du logement non territorialisée. C'est de la folie que de croire que la politique du logement serait la même partout* ».

Enfin, il a tenu à revenir sur le terme « *politique du logement* », préférant le terme de « *politique de l'habitat* », une nuance syntaxique qui a son importance auprès des professionnels. Les prochains mois pourraient ainsi être plus tournés vers le côté social de l'habitat, plus proche des territoires afin de leur laisser l'initiative sur certains sujets.

Plus d'un million de transactions immobilières en France en un an

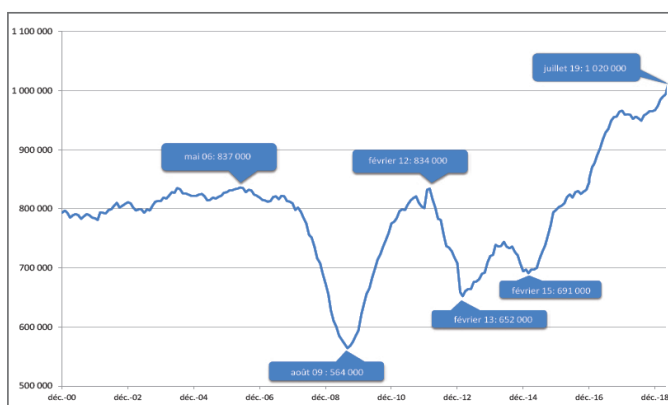
Le nombre de transactions immobilières a passé la barre du million durant la période 2018/2019 selon une étude des Notaires de France, soit une hausse de 7 % sur un an. L'étude est disponible [ici](#)

Les causes de cette activité exceptionnelle sont principalement liées à l'attractivité des taux. C'est d'ailleurs l'achat qui est privilégié par les français au détriment de la location pour les communes les plus dynamiques ; les emprunteurs (et acheteurs) étant de plus jeunes qu'auparavant : en effet, une enquête, menée par le Conseil supérieur du notariat et Harris Interactive montre que l'achat d'une résidence reste l'objectif d'une vie pour les Français et que l'âge moyen du premier achat est en baisse, soit 32 ans, alors qu'il était de 38 ans il y a deux ans ([source](#)).

La réforme des retraites pourrait être une seconde raison expliquant ces transactions « *l'immobilier étant considéré comme le complément de ressources idéal (...) pouvant attirer les actifs inquiets sur le sort que cette réforme donnera à leur projection de retraite* ». Enfin, les Notaires notent que la performance énergétique d'un logement devient un critère récurrent, en particulier chez les jeunes acquéreurs

Globalement, le prix de l'ancien augmente au deuxième trimestre de l'année 2019 avec une hausse de 0,8 % par rapport au trimestre précédent. Les prix augmentent de 3,2 % sur un an et globalement, la hausse est beaucoup plus importante sur les appartements.

Évolution des volumes de ventes des logements anciens pour la période 2000/2019



Source : CGEDD d'après bases notariales et DGFP (MEDOC)

L'offre de logements abordables à Paris disponible à la fin de l'année

Sur fonds de croissance continue du prix de l'immobilier parisien, la Mairie de Paris par la voix de Ian BROSSAT, adjoint à la maire de Paris en charge du logement, a annoncé qu'un nouveau dispositif sera lancé d'ici la fin de l'année afin de diviser par deux le prix de l'accession à la propriété.

Pour ce faire, la ville de Paris devrait s'appuyer sur les organismes fonciers solidaires (OFS) créés par la loi Alur de 2014, auxquels sont associés depuis 2016 les baux réels solidaires, et qui permettent de dissocier la propriété du bâti de celle du foncier. Propriétaire d'un foncier déjà bâti ou d'un terrain sur lequel il fait construire des logements, l'OFS cède la partie bâtie de ses programmes à des ménages, via des baux réels solidaires (BRS) d'une durée de 18 à 99 ans. Et ce, sous condition de ressources, dont les plafonds sont ceux du prêt social location accession (PSLA), et de prix de vente. Celui-ci ne dépassera pas 5 015€TTC/m². A noter que le prix de cession sera encadré par la municipalité et indexé sur le prix d'achat initial, afin d'empêcher toute spéculation.

Cependant, le dispositif sera long et coûteux à mettre en place et ne devrait concerner que peu de logements de la capitale. C'est pourquoi la production de logements labélisés OFS devrait également être accrue et notamment autour de la Gare de Lyon et au Nord-Est.

La ville de Paris communiquera bientôt au sujet de cet agrément, initialement prévu pour la mi-2019. L'activité de la Foncière de la Ville de Paris débutera dans la foulée de l'obtention de cet agrément.

