

EDITO

Des mesures pour le Logement :

La Garantie universelle des loyers (Gul), dispositif ambitieux prévu par la loi « Alur » de mars 2014, ne verra jamais le jour. En effet, le dispositif de la GUL, aux yeux du gouvernement, « est apparu relativement coûteux et complexe à mettre en place, alors que les besoins pour les jeunes ménages et les personnes en situation précaire ou en situation de mobilité sont immédiats ».

Toutefois, pour « répondre rapidement aux besoins de ceux qui en ont le plus besoin », elle sera remplacée par un dispositif VISALE. Ce dispositif concernera essentiellement les CDD, les CDI en période d'essai, les intérimaires, les intermittents, les apprentis, les personnes ayant reçu une promesse d'embauche et les locataires de condition très modeste logés dans le parc privé par le biais d'une association. Il sera étendu au cours de l'année 2016 aux chômeurs.

Ce nouveau dispositif de sécurisation des loyers impayés s'appelle VISALE (Visa pour le Logement et l'Emploi), financé et géré par Action Logement (l'ex « 1% logement »).

VISALE remplacera donc à la fois la GRL, qui disparaît fin 2015 et la GUL, mort-née.

Dans un même temps, le Président de la République demande à la Caisse des Dépôts et Consignation de « mobiliser 3 Md€ supplémentaires sur sa capacité d'investissement d'ici 2017 », en diminuant son prélèvement sur les bénéfices de la CDC.

L'investissement de ces 3 Md€ sera consacré à « deux priorités majeures » : 1,5 Md€ seront mobilisés sous forme de prêts à taux zéro à destination des organismes de logement social, sur des durées de 20 ans minimum. Des prêts qui permettront de « lever 80 Md€ supplémentaires » pour « construire 50 000 logements sociaux supplémentaires et en rénover des milliers d'autres ». L'autre moitié des 3 Md€, distribuée sous forme de « prêts à taux zéro à très long terme » auprès « des collectivités locales, hôpitaux, universités », aura pour objet la rénovation des bâtiments publics, « à hauteur de 100% des besoins ».

L'Etat et les partenaires sociaux, à travers ACTION LOGEMENT sont dans leur rôle de moteur pour relancer les « priorités majeures » de l'année 2016 : l'emploi et le logement.

Ces nouvelles dispositions seront à suivre de près.

Compte tenu du besoin de renouvellement du parc immobilier – savoir nécessité de construction de 450 à 500 000 logements par an – notre nouveau ministre du logement devra faire œuvre de persuasion auprès des acteurs, dynamisme et perspicacité.

Jacky Bontems
Président de l'ACMIL

Réforme d'Action Logement, la caution Visale

Visale, Visa pour le logement et l'emploi : vers une solution pour les salariés précaires et les jeunes actifs

Visale est la nouvelle garantie d'Action Logement qui connecte emploi et logement, disponible dès janvier 2016. Pour aider les salariés précaires et les jeunes actifs à trouver un logement tout en protégeant les propriétaires contre les loyers impayés, un nouveau dispositif, appelé VISALE, est mis en place début 2016.

- Pour trouver une location dans le parc privé de plus en plus de garanties sont exigées par les bailleurs alors que le marché du travail évolue, qu'il faut être de plus en plus mobile et que les contrats à durée déterminée sont aujourd'hui la norme (90% des embauches). Les salariés entrant dans un emploi, soit du fait de la précarité de leur contrat de travail (CDD, Intérim, ...), soit du fait de la période d'essai de leur CDI ont de plus en plus de mal à convaincre et sécuriser un propriétaire. Et les jeunes sont d'avantage pénalisés dans cet accès au logement, qui est un des principaux freins à l'accès à l'emploi.
- Les Partenaires Sociaux d'Action Logement ont mis en place le dispositif Visale pour garantir le propriétaire en cas d'impayés du locataire. Ainsi le candidat locataire peut présenter un garant à son bailleur, et n'est pas contraint de fournir une caution familiale.

Les locations concernées par VISALE

Seraient concernées les locations vides et meublées à usage de résidence principale du locataire dont le loyer (charges comprises) ne dépasse pas 1 500 €/mois à Paris intra-muros et 1 300 €/mois dans le reste de la France.

Les locataires éligibles à VISALE

- Peuvent bénéficier de Visale :
 - Tous les jeunes salariés de moins de 30 ans du secteur privé non agricole, quel que soit leur contrat de travail, entrant dans un logement dans les 12 mois de l'entrée dans un emploi ;
 - Tous les salariés du secteur privé non agricole, hors CDI confirmés, entrant dans un logement dans les 3 mois de l'entrée dans un emploi.

SOMMAIRE

Page 1 : Réforme d'Action Logement, la caution Visale

Page 2 : A propos de la reprise de la construction par Michel MOUILLART, Professeur d'Economie à l'Université Paris Ouest - FRICS

Page 4 : Logements sociaux

Page 5 : L'autorité mondiale de contrôle du secteur bancaire recommande aux établissements de prêter à taux variable, et pas fixe

Logement : ce qui a changé au 1^{er} janvier 2016

Page 6 : Nominations

Pour les locataires suffisamment solvables qui ne seront pas éligibles à VISALE, la garantie loyers impayés (GLI) restera la meilleure protection pour le propriétaire bailleur.

- Afin de garantir une égalité d'accès au dispositif et de proposer des démarches simplifiées dans un cadre totalement sécurisé, le dispositif Visale s'appuie sur un site Internet dédié nouvelle génération www.visale.fr.

Les garanties offertes par VISALE

Gratuit et annoncé comme simple d'utilisation, VISALE devrait couvrir les impayés :

- dans la limite d'un loyer + charges de 1 500 € à Paris et de 1 300 € dans le reste du territoire ;
- dans la limite de 36 mensualités ;
- pendant les trois premières années de la location.

Le dispositif VISALE devrait être obtenu avant la signature du bail et serait non cumulable avec une caution solidaire ou une assurance loyer impayé.

Les administrateurs d'ACTION LOGEMENT

Action Logement Groupe (A) Medef : Jacques Chanut, Roger Thune, Jean-François Buet, Sophie Breton, Bertrand Castagné, Alexandra François-Cuxac, Serge Richard ; CGPME : Bernard Verquerre, Martine Guibert ; CFDT : Jean-Yves Laustridou, Elisabeth Kahn ; CFE-CGC : Alexandre Grillat, Catherine Halbwachs ; CFTC : Jean-Charles Jimenez, Nathalie Baldacci ; CGT : Patrice Langinier, Philippe Pelluet ; FO : Jean-Baptiste Dolci, Christiane Pierre.

Action Logement Services (B) Medef : Bruno Arcadipane, Dominique de Souza, Michel Courcelle, Magali Munoz, Joséphine Esteban le Hir, Hervé Meller, André Her, Yves Harauchamps ; CGPME : Stéphane Malchow, Jean-Pierre Lourdaix ; CFDT : Alain Reymbaut, Murielle Scappini ; CFE-CGC : Diego Alarçon, Philippe Gery ; CFTC : Alain Kauffman ; FO : Michel-Ange Parra, Annie Eveilleau.

Action Logement Immobilier (C) Medef : Stéphane Buffetaut, Gérard Deygas, Pierre Esparbes, Yves Lacroix, Frédéric Goetz, Christophe Bouat, Frédéric Pauly ; CGPME : Christophe Pontens, Jean-Louis Poinson ; CFDT : Lahouari Boubekeur, Michel Guillot ; CFE-CGC : Anny Double, Claude Courty ; CFTC : Daniel Gourdain ; FO : Martine Derobert, Michel Ducourtieux.

par Michel MOUILLART
Professeur d'Economie à l'Université Paris Ouest
FRICS

Retour sur le passé

La crise financière internationale de l'automne 2008 a été à l'origine d'un choc d'une rare violence sur le niveau de la construction. Les interventions contra cycliques des pouvoirs publics ont néanmoins permis aux mises en chantier de se ressaisir. D'autant qu'en réduisant les taux des crédits immobiliers aux particuliers et en relançant fortement leur production, les établissements de crédit ont facilité le redressement de la demande.

Le secteur de la construction a ainsi connu deux années d'une belle reprise qui, même si elle n'avait pas encore permis de retrouver les niveaux d'activité des années 2006-2007¹, laissait entrevoir la fin d'un mauvais moment. Mais au début de l'été 2011, la demande a commencé à se replier, paralysée par les conséquences attendues de la crise des dettes souveraines (dégradation du marché du travail, pertes de pouvoir d'achat ...).

Cette crise aurait pu s'arrêter quelques mois plus tard, sans causer trop de dégâts au secteur du logement. Elle aurait alors ressemblé à cette rechute de l'automne 1995 qui était venue interrompre pour quelques mois la reprise des marchés constatée dès le printemps 1994. Mais il n'en a rien été : les décisions qui ont été prises par les pouvoirs publics (dégradation du PTZ dans le neuf, recalibrage du dispositif « Scellier », ...) sont venues transformer en récession ce qui n'était au début qu'une mauvaise parenthèse.

C'était la première fois depuis la crise du milieu des années 90 que l'action des pouvoirs publics était ainsi pro cyclique² ! La première fois qu'en période de récession des marchés immobiliers la primo accession des ménages modestes n'était pas préservée, sans qu'une offre de substitution ne vienne soulager leur demande ! Mais ce n'était pas la dernière : en 2013, le secteur de la construction a eu à supporter les conséquences de la fin du dispositif « Scellier », celles du « verdissement » et de la mise en œuvre de la RT2012 sur ce qui restait du PTZ ... sans compter l'essoufflement de la reprise de la construction locative sociale et le retrait des investisseurs privés

du marché locatif privé, fortement inquiétés par les annonces multiples et répétées des pouvoirs publics leur prédisant un avenir sombre.

Personne n'aurait dû se satisfaire de cette nouvelle dépression de la construction tant la pression de la demande sociale est forte et tant les besoins en logement sont élevés. Pour réduire le niveau du déficit en logements estimé aujourd'hui à plus d'un million d'unités et redonner aux marchés la possibilité de fonctionner dans de bonnes conditions, sans pression excessive sur les prix et les loyers, il aurait fallu tout faire pour construire plus. Beaucoup, pour tous et partout.

En route pour la reprise

Les pouvoirs publics ont pris la mesure de cela : les orientations du « plan de relance » présenté par le Premier Ministre et la Ministre du Logement le 25 juin 2014 en témoignent, comme d'ailleurs (et surtout) les mesures qui ont été précisées par le Premier Ministre le 29 août 2014.

Aussi, dès l'été 2014, les marchés ont bénéficié d'un discours public redevenu favorable à l'immobilier résidentiel. Et les soutiens publics de la demande se sont remis en action durant l'automne 2014 : tant dans le secteur de l'accession avec l'amélioration du PTZ et le « relookage » du PAS, que dans celui de l'investissement locatif privé avec la mise en place du dispositif « Pinel », tous deux redevenus pièces essentielles de la stratégie publique de lutte contre la pénurie de logements.

Et l'ensemble du secteur de la construction a bénéficié d'une reprise sensible, depuis les ventes des promoteurs aux investisseurs jusqu'aux celles des constructeurs de maisons individuelles aux candidats à l'accession. D'autant que la reprise a pu s'appuyer sur une remontée de la production de crédits rapide et intense³ : les taux des crédits immobiliers ont reculé, à des niveaux jamais observés jusqu'alors ; les durées moyennes des crédits accordés se sont allongées ; les établissements bancaires ont assoupli leurs exigences à l'égard des emprunteurs les moins bien dotés en apport personnel, favorisant le retour de ménages jeunes et modestes, pour la plupart en primo accession ...

reprise de la construction

Dans le secteur de la promotion immobilière, avec des ventes en progression de 16.7 % sur un an⁴, l'impact du dispositif « Pinel » a été remarquable, alors que la primo accession reste en panne et que la secundo accession ne redémarre que progressivement. En revanche, dans le secteur des maisons individuelles, la reprise de la primo accession a porté l'essentiel du redressement des ventes⁵ : on peut estimer que près de 60 % de relèvement des ventes intervenu en 2015 résultent de l'effet « amélioration du PTZ », le solde s'expliquant par l'amélioration des conditions de crédit.

De même, les mesures publiques de soutien à la construction locative sociale ont commencé à produire leurs effets : depuis 2013, le nombre de logements locatifs sociaux commencés chaque année stagnait, sous les 100 000 unités, après avoir fortement reculé dès 2012⁶. Le relèvement qui s'est amorcé au 2nd semestre 2014 s'est poursuivi en 2015 et le nombre de logements locatifs sociaux commencés s'est établi à 100 000 unités.

Néanmoins, en dépit d'une activité qui s'est redressée depuis plus d'une année, ne tenant aucune des composantes de la construction à l'écart de la reprise, le nombre de logements que Sit@del2 évalue ne laisse ressortir que peu de traces de cela.

Les mystères de Sit@del2

Le 27 février 2015, le SOeS a publié de nouvelles séries de mises en chantier et d'autorisations de permis de construire des logements⁷. La démarche était ambitieuse et répondait aux multiples interrogations qui depuis plusieurs années déjà laissaient douter de la qualité statistique et de la pertinence conjoncturelle des séries issues de Sit@del2⁸ qui étaient jusqu'alors publiées.

Néanmoins, la publication des chiffres de la construction suscite chaque mois de nombreuses interrogations. Tel est le cas, par exemple le cas, du nombre des autorisés dans le secteur des maisons individuelles.

Durant l'automne 2014, les ventes de maisons individuelles se sont ressaisies, après presque quatre années d'un recul quasiment ininterrompu : mais pour l'heure, les statistiques de la construction n'ont guère laissé entrevoir un début de reprise. Par exemple, si on limite l'observation aux logements autorisés en 2015 dans le secteur diffus, la reprise des ventes constatée depuis novembre 2014 ne se traduit que par une progression en demi-teinte dans les statistiques de Sit@del2⁹. Les autorisés étaient toujours en recul de 0.9 % sur un an : à tel point d'ailleurs que le niveau des permis de construire en diffus reste désespérément scotché à l'un de ses plus bas niveaux observés au cours des 30 dernières années.

Et pourtant d'après les chiffres des ventes, bien qu'en avance sur les autorisés¹⁰, les statistiques de dépôts de permis auraient dû commencer à « frémir » dès le mois de mai et à se ressaisir de manière plus vigoureuse durant l'été, même en tenant compte du rythme des annulations qui se constatent entre les ventes des constructeurs et les dépôts de permis de construire.

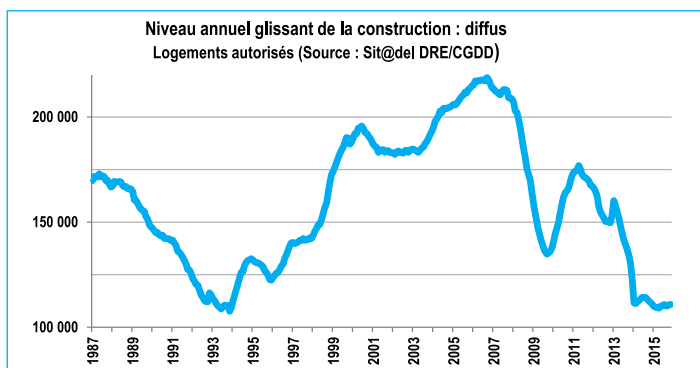
Dans ces conditions, la progression des permis de construire constatée en 2015 est certes très encourageante, avec une progression de 1.8 %, mais elle mérite attention. Elle résulte principalement du secteur collectif (+ 4.5 % en 2015) et accessoirement d'une progression plus modérée de l'individuel groupé¹¹.

Bien sûr, on peut estimer que cette reprise n'est que la conséquence logique de la bonne tenue du secteur de la promotion immobilière : mais alors pour quelle raison n'en est-il pas de même dans le secteur diffus ?

On peut donc se demander dans quelle mesure cette reprise ne pourrait pas aussi s'expliquer par les « révisions » statistiques des séries publiées chaque mois. D'autant qu'à la lecture d'une note émise par les services de l'Etat, les interrogations ne paraissent pas totalement infondées : « il convient d'inciter les services instructeurs à mettre à jour les remontées de permis de construire autorisés pour le premier semestre 2015 dans l'application Sit@del avant le 30 septembre 2015 afin de s'assurer de leur bonne prise en compte lors du calcul de la première partie de l'aide 2015 »¹².

L'étonnement que suscite la lecture des résultats de la construction ne peut être que plus grand encore si on observe les estimations qui sont faites du nombre de logements commencés. Pour 2013, les mises en chantier avaient été « estimées » à 401 800 unités par le SOeS : le chiffre avait été publié en février 2015, lors de la présentation des nouvelles séries issues de la réforme. Sans aucune explication, il a été revu à la baisse dès le mois de mai 2015. Et la « baisse » s'est poursuivie depuis : et au total, le niveau de la construction pour 2013 n'était plus que de 391 200 unités. La révision des chiffres est loin d'être anecdotique puisque désormais (c'est-à-dire jusqu'à la prochaine « correction »), l'écart porte maintenant sur 10 600 mises en chantier qui ont disparu : donc une construction en baisse subreptice de 2.6 % pour une année éloignée.

Il semble donc toujours aussi difficile de savoir combien on construit de logements en France. Et les livraisons des mises en chantier pour l'année 2015 laisse encore plus perplexe. Par exemple, si on s'intéresse au 9 premiers mois de 2015, le SOeS estimait à 250 200 le nombre de logements commencés, lors de la publication des chiffres intervenue en octobre 2015.



Date de la publication : mises en chantier

En milliers

janvier à septembre
2014 2015

27 février 2015
28 avril 2015
28 juillet 2015
28 octobre 2015
28 janvier 2016

262,8	
262,8	
257,5	
253,7	250,2
251,5	253,6

A propos de la reprise de la construction

Mais depuis, le niveau de la construction réalisée durant cette période n'a cessé de s'élever, pour s'établir à 253 600 à fin décembre : + 1.4 % donc, un vrai redressement en soi ... alors que dans le même temps, les chiffres concernant la période correspondante de 2014 ne cessaient de diminuer. Avec comme conséquence, bien sûr, que dans de telles conditions une reprise se dessine mécaniquement sans qu'il soit besoin de déposer plus de permis de construire : et une récession du niveau de la construction peut facilement se transformer en expansion !

Et on ne peut que se demander ce que faut-il en conclure ? Qu'on ne sait plus aujourd'hui ni combien on construit de logements en France, ni quel est le rythme d'évolution de la construction ?

L'amplification de la reprise

Néanmoins, et nonobstant les incertitudes de la statistique publique, pour que l'objectif des 500 000 commencés qui n'est pas seulement présidentiel mais qui correspond aussi à un impératif de la politique du logement soit réalisé, il faudrait que les flux de la construction se redressent et retrouvent un niveau comparable à celui des années 2006-2007, lorsque la France mettait près de 500 000 logements en chantier. Il faudrait pour cela que les flux de l'accession à la propriété retrouvent leur niveau d'alors : soit de l'ordre de 310 000 commencés destinés à l'accession, alors qu'en 2015 le chiffre a péniblement atteint les 180 000 unités ! Il faudrait alors pour ce faire que le niveau des ventes de maisons individuelles remonte vers les 200 000 unités, comme durant les années qui ont précédé la grande dépression.

Et l'élargissement des flux de l'accession ne pourra se réaliser qu'au bénéfice de ménages modestes éligibles au PTZ : ceux dont les revenus ne dépassent guère les 2.5 voire les 3 SMIC, pour une famille avec un enfant (en moyenne). Ces ménages jeunes pour la plupart d'entre eux ne disposant ni du niveau des ressources, ni de l'apport personnel suffisant pour primo accéder à la propriété sans un soutien public.

La stratégie est envisageable compte tenu de la pression de la demande et de l'absence d'offre alternative sur les territoires dans lesquels les projets de constructions des maisons individuelles sont envisagés : ni la construction locative sociale, ni l'investissement locatif privé n'y sont en effet en mesure de répondre aux besoins en logement, en étant trop souvent absents.

L'objectif est réalisable compte tenu des évolutions probables des taux des crédits immobiliers d'ici fin 2016, voire au-delà. Le seul obstacle reste donc la persistance d'une contrainte budgétaire serrée qu'impose la stratégie de réduction des déficits publics ... sachant qu'il n'est pas certain, et loin s'en faut, que la réforme du PTZ dans le neuf mise en œuvre pour 2016 soit à la hauteur de l'enjeu.

Amplifier la relance de la construction de maisons individuelles en élargissant le nombre de PTZ accordés, tendre vers les 500 000 logements commencés chaque année, participer au rééquilibrage en faveur des communes rurales, contribuer à la création d'emplois non délocalisables, lutter contre une crise quantitative du logement qui n'en finit pas, prévoir un parc de logements suffisant pour faire face aux demandes des générations futures (donc faire du développement durable) ... mérite peut-être un calcul économique et un arbitrage, si on se souvient que les retours fiscaux (dont la TVA) et parafiscaux associés à une maison individuelle construite représente près du double de la dépense budgétaire initiale¹³.

Logements sociaux :

Selon une étude du Commissariat général du développement durable, le parc locatif social comptait, au 1^{er} janvier 2015, 4 760 500 logements, soit une hausse de 1,6 % par an, correspondant à 74 400 logements supplémentaires. La hausse est nettement plus importante pour les logements mis en service en 2014 : 89 300 logements, soit une progression de 9,2 % par rapport à 2013. Le Languedoc-Roussillon et l'Aquitaine sont les régions les plus dynamiques. L'augmentation de l'offre de logements sociaux y dépasse 3%.

L'accroissement dépasse également les 2 % en Midi-Pyrénées, en Corse et en Auvergne. Dans les régions où le secteur du logement est particulièrement tendu, l'Ile-de-France et PACA, la hausse est de 1,8 %. Sur les 4 760 500 logements du parc social, 4 573 400 sont présents sur le marché de la location, 83 500 sont en attente de travaux ou de démolition, 29 900 sont pris en charge par des associations et 73 700 autres sont des logements fonctionnels ou occupés contre indemnités. L'étude révèle par ailleurs que, sur les 89 300 nouveaux logements mis en service entre le 1^{er} janvier 2014 et le 1^{er} janvier 2015, 21 % se situent en Ile-de-France, 11 % en Rhône-Alpes et 8 % dans le Nord-Pas-de-Calais.

¹ Avec un niveau annuel de construction de l'ordre de 420 000 unités en 2010 et 2011, contre près de 500 000 mises en chantier par an en 2006 et 2007.

² Par exemple, depuis 2011, l'effort de la collectivité en faveur du logement s'est réduit comme rarement cela avait pu s'observer par le passé : alors qu'en 2011 l'effort représentait 2,08 % du PIB, il a reculé à 1,81 % en 2015. On peut dans ces conditions remarquer que l'ensemble des aides à la pierre, fiscales et à la personne dont le secteur de la construction (sociale et privée, locative et en accession) bénéficie a diminué de 1,8 Mds d'€ depuis 4 ans. Sur ces points : « Des aides au logement inflationnistes, vraiment ? », Immo-week, n° 790, 25 septembre 2015, pp 2-3.

³ Le modèle français du financement du logement qui a traversé deux crises économiques majeures sans désastre ni crise bancaire a donc su montrer sa souplesse et sa réactivité, comme lors des précédentes reprises du marché, en 2010 et en 2013. D'autant qu'en dépit d'un environnement guère favorable, le taux de créances douteuses (la part de l'encours des crédits à l'habitat rangés en crédits douteux) est resté négligeable. Et durant ces années qui ont vu se développer les sinistres et les restrictions de l'offre de crédits chez un très grand nombre de ses partenaires européens ou de l'OCDE, ce ne sont pas les risques de défaut des emprunteurs qui ont contraint l'offre à se réduire en France, mais des chocs extérieurs à l'économie française. Sur ces points : Michel Mouillart, « Du modèle français de financement du logement », colloque « Menaces sur le financement du logement en France », FFB, juin 2015, 8 pages.

⁴ A fin septembre 2015, en niveau annuel glissant (« Commercialisation des logements neufs : résultats au troisième trimestre 2015 », Chiffres et statistiques, SOeS / CGDD, n° 698, novembre 2015).

⁵ Pour l'ensemble des ventes : + 11 % en 2015 (Bulletin Markemétron : décembre 2015, LCA-FFB, 2 février 2016).

⁶ En 2013, le nombre des logements locatifs sociaux mis en chantier était redescendu à 95 000 unités, contre 105 000 en 2011.

⁷ « De nouveaux indicateurs pour gagner en fiabilité à partir de février 2015 », SOeS (Service de l'Observation et des Statistiques), Commissariat Général au Développement Durable, 27 février 2015.

⁸ Pour une présentation des causes de la dérive de Sit@del2 constatée jusqu'alors, des attendus de cette « réforme » et de la méthode suivie par le SOeS : Michel Mouillart, « A propos des nouvelles séries de mises en chantier de logements », Dossier, Immoweek, 27 février 2015.

⁹ « Construction de logements : résultats à fin décembre », Chiffres et statistiques, SOeS, CGDD, n° 724, janvier 2016.

¹⁰ Le décalage entre les ventes et les autorisations de construire est de l'ordre de 5 à 6 mois (plus proche de 6 mois actuellement). Les ouvertures de chantier intervenant alors dans un délai estimé entre 4 et 5 mois à compter de la date d'obtention du permis.

¹¹ Avec + 1,4 % en 2015.

¹² Note technique du 25 septembre 2015 relative à la mise en œuvre d'un dispositif d'aide aux communes participant à l'effort de construction dit « Aide aux maires bâtisseurs » (Décret n°2015-734 du 24 juin 2015 / Arrêté du 23 septembre 2015 / NOR : ETL1515976A) émise par la DHUP.

¹³ D'autant qu'avec la baisse des taux de l'OAT qui a repris depuis octobre 2015, le coût budgétaire moyen d'un PTZ consommé par le secteur des maisons reste très en deçà (probablement trois fois moindre) de celui d'un logement locatif social (source : « Bilan 2014 des logements aisés », DHUP, septembre 2015) : pour ce dernier, de l'ordre de 28 K€ à la charge de l'Etat (plus 21 K€ à la charge des collectivités locales et près de 4 K€ à la charge de la PECC).

L'autorité mondiale de contrôle du secteur bancaire recommande aux établissements de prêter à taux variable, et pas fixe.

Depuis plusieurs mois, le comité de Bâle, chargé de contrôler et d'assurer la stabilité du système financier mondial, recommande aux banques européennes de prêter à des taux variables et non plus fixes. Au demeurant, la Commission européenne n'a toujours pas encore été contactée par les experts de Bâle. La fin des taux fixes n'est sans doute pas encore pour demain. Alors pourquoi plaider pour des taux variables plutôt que fixes ? L'objectif de cette recommandation est de faire supporter le coût du risque à l'emprunteur, dont les intérêts augmenteraient. En obligeant les banques à pratiquer des taux variables, le comité de Bâle transférerait ainsi le risque de hausse des établissements de crédit vers les clients, lesquels verraient donc leurs mensualités augmenter.

Cependant, en France, la plupart des taux variables sont capés. Il n'empêche que les Français sont allergiques au risque. Les taux d'intérêt étant bas, plus de 90% d'entre eux empruntent à taux fixe pour leur résidence principale. Les français ne sont pas prêts à s'orienter vers des taux variables. D'autant que selon l'Autorité de contrôle et de régulation des banques, le défaut de remboursement est près de trois fois moins important chez les emprunteurs à taux fixe.

Logement : ce qui a changé au 1^{er} janvier 2016

De nombreuses nouvelles mesures devraient apporter un coup de pouce pour le secteur du logement. Nous les avons compilées pour vous :

Aide au premier achat : le prêt à taux zéro :

La loi de finances pour 2016 élargit bel et bien aux 36 000 communes de France le prêt à taux zéro (PTZ). Ce PTZ nouvelle mouture est distribué aux primo-accédants et finance jusqu'à 40% d'un logement neuf ou ancien (à condition que l'habitation soit réhabilitée pour un montant de travaux équivalent à 25% du prix d'achat au minimum). Le différé de remboursement (de 5 à 15 ans) est accessible à tous, la durée de remboursement

s'étale sur 10 à 15 ans, et les plafonds de revenus permettant d'accéder au PTZ sont relevés de 1 000 à 4 000 euros selon la composition du foyer fiscal.

Aussi, les ménages auront la possibilité de mettre leur logement en location libre une fois achevé le délai de six ans après le déblocage du prêt.

Aide aux investisseurs locaux : l'éco-PTZ reconduit jusqu'au 31 décembre 2018

Destiné au financement de travaux de rénovation, afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens, l'éco-PTZ bénéficie d'une reconduction pour trois ans, soit jusqu'au 31 décembre 2018. Il est adapté pour pouvoir financer les travaux de performance énergétique des bénéficiaires des aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et réalisés par des professionnels reconnus garant de l'environnement (RGE). Il s'adresse aux propriétaires, qu'ils habitent dans le logement ou qu'ils le mettent en location.

Aide à la rénovation : le CITE reconduit pour un an

La loi de finances pour 2016 proroge d'une année l'application du crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), soit jusqu'au 31 décembre 2016. Certains paramètres du dispositif sont modifiés à compter du 1^{er} janvier 2016 pour les nouvelles opérations : le nouveau CITE doit notamment inciter à l'acquisition des matériaux et équipements les plus performants. Par ailleurs, lorsque les travaux sont soumis à des critères de qualification, l'application du crédit d'impôt est conditionnée à une visite du logement préalable à l'établissement du devis, au cours de laquelle l'entreprise qui installe ou pose ces équipements, matériaux ou appareils valide leur adéquation au logement.

Création du microcrédit « précarité énergétique » à taux zéro

La loi de finances pour 2016 facilite les demandes de prêts des ménages ayant rénové leur logement grâce au programme « Habiter Mieux » de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Un décret allège le nombre de documents fournis par l'emprunteur pour justifier la réalisation conforme des travaux. De plus, la loi crée au 1^{er} janvier 2016 un micro éco prêt à taux zéro pour permettre aux ménages modestes de financer le reste à charge (coût des travaux après déduction des aides de l'Anah).

Aides au logement

Le maintien des règles de calcul du montant de l'Aide personnalisée au logement (APL) pour les jeunes a été confirmé par le ministère du Logement, dans un décret publié le 31 décembre 2015.

Directeur de la Publication :
Hubert DUMONT SAINT PRIEST
ACMIL : Association de Coordination
des Moyens d'Intervention pour le Logement
ARA - Déclarée Loi 1901
75, quai de la Seine
75940 Paris cedex 19
Tél. : 01 44 89 80 90 - Fax : 01 40 37 77 10
ISSN 1146-1519
Imprimerie EDGAR - Tél. : 01 48 11 27 70
Tirage : 1700 Ex.

NOMINATIONS :

Le gouvernement charge François Soulage du suivi du plan d'action sur le travail social jusqu'en 2020

Après la longue phase d'élaboration du plan - la démarche des Etats généraux du travail social a été lancée en décembre 2012... -, le chantier est désormais entré dans sa phase de mise en œuvre. Dans une lettre de mission en date du 4 décembre, Marisol Touraine et Ségolène Neuville - la secrétaire d'Etat chargée de la lutte contre l'exclusion - confie à François Soulage la responsabilité de la mise en œuvre et du suivi du plan d'actions.

Economiste - spécialiste de l'économie sociale - et aujourd'hui président du collectif Alerte, François Soulage a surtout été, de 2008 à 2014, le président du Secours Catholique. A ce titre, il a animé l'un des ateliers de préparation du plan Pauvreté, consacré à l'inclusion bancaire et à la lutte contre le surendettement.

La lettre de mission prévoit la présentation d'un premier rapport intermédiaire à la fin du mois de juin 2016. Celui-ci devra notamment préciser "les conditions de mise en œuvre de cette mission et les indicateurs de suivi qui seront utilisés". D'autres rapports d'étape seront ensuite produits tous les dix-huit mois, jusqu'à l'achèvement de la mise en œuvre du plan, prévu pour... décembre 2020.

Au 1^{er} janvier 2016, une nouvelle administration de l'Economie Sociale et Solidaire au sein du ministère

Jusqu'alors, l'administration de l'ESS figurait à l'organigramme de la direction générale de la Co-hésion sociale (DGCS) du ministère des Affaires sociales, de la Santé et des Droits des femmes. La nomination d'Odile Kirchner complète le processus d'installation au 1^{er} janvier prochain d'une nouvelle administration de l'Economie sociale et solidaire au sein du ministère de l'Economie et des Finances.

A compter du 1^{er} janvier 2016, la déléguée interministérielle à l'Economie sociale et solidaire aura pour mission de soutenir et promouvoir le développement de l'ESS, mais aussi de participer, en lien avec les collectivités publiques et les

représentants des entreprises de l'ESS, au développement de l'innovation sociale et des expérimentations portées par les entreprises.

Par ailleurs, Odile Kirchner sera chargée d'animer la coordination des réseaux de l'ESS en France et assurera avec le conseil supérieur à l'ESS, une concertation entre les pouvoirs publics et les organismes intervenant dans ce domaine. Elle coordonnera au niveau interministériel les administrations en charge de l'ESS.

Le décret du 11 décembre 2015 modifiant le décret du 15 novembre 2004 portant création d'une direction générale du Trésor au ministère de l'Economie, de l'Industrie et de l'Emploi confie désormais à la direction générale du Trésor la promotion du développement de l'Economie sociale et solidaire.

Un médiateur régional de la construction de logements

Jean Rebuffel a pris ses fonctions de médiateur régional Ile de France de la construction de logements, le 1^{er} décembre. Auprès du préfet de Région, Jean-François Carencio, fournira un « appui indépendant de l'administration » à l'analyse des projets de logements collectifs bloqués, afin de "faciliter leur mise au point et leur lancement effectif : débloquer des permis de construire, trouver un accord entre les parties sur les programmations ou les financements, etc.". Dans les cas de blocage de projets "importants" (plus de 50 logements), il pourra être saisi par les pouvoirs publics ou les aménageurs pour devenir le "guichet unique" et "préparer une éventuelle action de l'Etat pour débloquer les opérations, en proposant au préfet de département les voies et moyens de la médiation ». Les préfets de département pourront également le faire intervenir. Le médiateur rendra compte de son activité au CRHH (Comité régional de l'habitat et de l'hébergement) tous les trimestres.

Ingénieur général des Ponts, des eaux et des forêts en retraite, Jean Rebuffel a exercé au sein des ministères chargés de l'équipement, du logement, et de l'écologie.

"La Lettre de l'ACMIL" - BULLETIN D'ABONNEMENT

M., Mme Prénom

Société Fonction

Adresse

Code postal Ville

Téléphone Fax

souscrit un abonnement pour 4 numéros, soit 35 euros. - Règlement joint par

Chèque postal à l'ordre de l'ACMIL Chèque bancaire à l'ordre de l'ACMIL

A adresser à **ACMIL**,
75, quai de la Seine 75940 Paris cedex 19 - Tél. : 01 44 89 80 94