

## EDITO

### *Un autre regard sur la crise du logement*

La crise du logement est un débat constant et permanent. Quels que soient les gouvernements qui se succèdent.

Pourtant, le rythme de la construction en France reste un des plus élevés en Europe.

15 % des ménages considéraient leurs conditions de logement comme insuffisantes ou très insuffisantes en 1973, ils ne sont plus que 6 % en 2013, selon l'enquête Logement INSEE 2013.

Dans un contexte économique difficile, les organismes de logement social assurent plus que jamais leurs missions d'intérêt général : construire des logements de qualité, en quantité suffisante, confortables, durables et abordables financièrement.

Le parc locatif social a augmenté de 9 % depuis 2002 (sources INSEE).

Au 1er janvier 2014, la France métropolitaine compte 33,9 millions de logements (sources INSEE).

Depuis trente ans, le parc s'accroît d'environ 1 % par an.

Avec le soutien de grandes Régions, une dynamique en faveur de la réhabilitation du logement ancien s'est aussi développée.

Evidemment, nous avons un manque important de logements sociaux, une baisse de la primo accession, plus particulièrement, pour les ménages les plus modestes cependant que l'offre persiste à être inférieure à la demande ou mal répartie.

Mais ne parlons plus de crise du logement mais d'inégalité de besoins en logement sur le territoire !

En effet, les problématiques du logement sont nombreuses et persistent mais la mauvaise répartition et les écarts importants entre les différents territoires tant en capacité d'accès au parc social qu'à l'accès à la propriété restent le problème majeur.

Jacky Bontems  
Président de l'ACMIL

## Première pierre de la résidence bi générationnelle à Limoges

Le 14 septembre dernier, la première pierre de la résidence « A.I.M.E.R » - Aînés, Infirmiers, Médecins, Etudiants Résidence - a été posée pour une location effective en septembre 2017.

L'ACMIL et MUTLOG ont bâti ce concept de cette approche innovante de résidence bi-générationnelle qui repose sur un double constat :

- Des personnes âgées présentant un début de pathologie recherchent un lieu de vie financièrement accessible, moderne et sécurisé, qui les protège de l'isolement.
- Des étudiants en profession de santé aspirent à rendre un service aux aînés, compléter leur formation universitaire et disposer d'un logement à prix raisonnable.

Il s'agit donc de « faire cohabiter sous le même toit des personnes en début de maladies cognitives et des étudiants médecins, pharmaciens, infirmiers, kinésithérapeutes, ergothérapeutes...

Par une découverte/enrichissement de la relation humaine entre « patients » et praticiens de demain, l'objectif est de maintenir le lien social dans le respect réciproque des parcours de vie et, ce faisant, contribuer à contenir l'aggravation de la maladie. »

Ce projet n'aurait pu voir le jour sans la détermination de la ville de Limoges et l'engagement d'ALIANCE TERRITOIRES-ACTION LOGEMENT, de la MUTUALITE FRANÇAISE LIMOUSINE, de DOM'AULIM, de la Fondation LEGRAND, du cabinet d'architecte Philippe ROCHE, du Professeur Thierry DANTOINE - titulaire de la chaire de gériatrie à la Faculté - et du Docteur Stéphane MEYER - spécialiste de la maladie d'Alzheimer - de la CARSAT, de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, de la FONDATION BTP+, de LIMOGES METROPOLE comme du généreux soutien de MUTEX, tous marquant ainsi leur intérêt au dispositif A.I.M.E.R.

## SOMMAIRE

**Page 1 :** Première pierre de la résidence bi générationnelle à Limoges

**Page 2 :** Le modèle de financement du logement social est-il durable ?  
par Michel MOUILLART, Professeur d'Economie à l'Université Paris Ouest - FRICS

**Page 5 :** Aides au logement : le traitement des petits impayés de loyer se simplifie  
PLF 2017 : les mesures pour le logement  
Crédit immobilier : les taux au plus bas

**Page 6 :** Action logement : La caution Visale étendue renforce son soutien à la construction  
La Foncière solidaire

# Le modèle de financement du logement locatif social

par Michel MOUILLART

Professeur d'Economie à l'Université Paris Ouest

FRICS

L'objectif des aides publiques<sup>1</sup> que mobilise le financement d'un logement locatif social est de permettre aux bailleurs de produire des logements de qualité à des loyers accessibles à des ménages modestes, sans détériorer l'équilibre de leur gestion locative.

Au-delà des subventions, le financement du secteur locatif social ne peut en effet se concevoir sans TVA réduite<sup>2</sup> et autrement qu'adossé aux ressources d'épargne collectées sur le livret A : telle est la spécificité du système français de financement du logement social, l'effet des subventions étant renforcé par la mobilisation du circuit du livret A. Sans une telle aide de circuit, les efforts supplémentaires que les partenaires autres que l'Etat (collectivités locales et 1 % logement) devraient consentir paraissent hors de portée : au regard de la « clé » de prise en charge des aides accordées aujourd'hui à un logement locatif social, l'ajustement se ferait alors par une diminution du nombre de logements financés, par une hausse des loyers de sortie des nouvelles opérations, par une remise en cause du confort des logements et de la qualité des projets ...

En moyenne, un logement locatif social reçoit donc 47.9 K€ d'aides à son financement, ce qui représente 34.8 % de son prix de revient unitaire<sup>3</sup>.

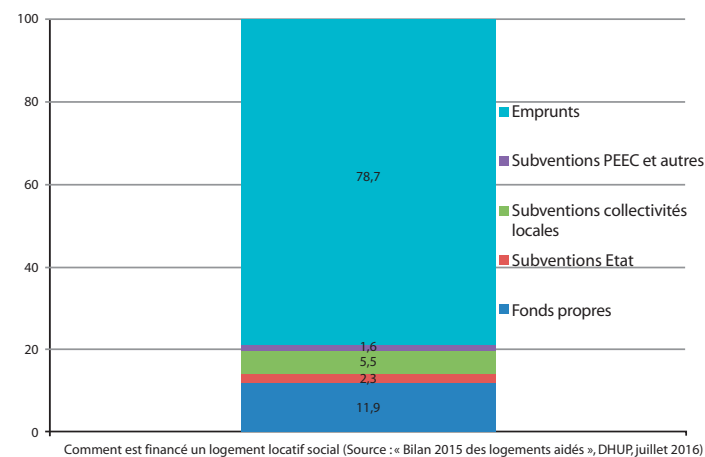
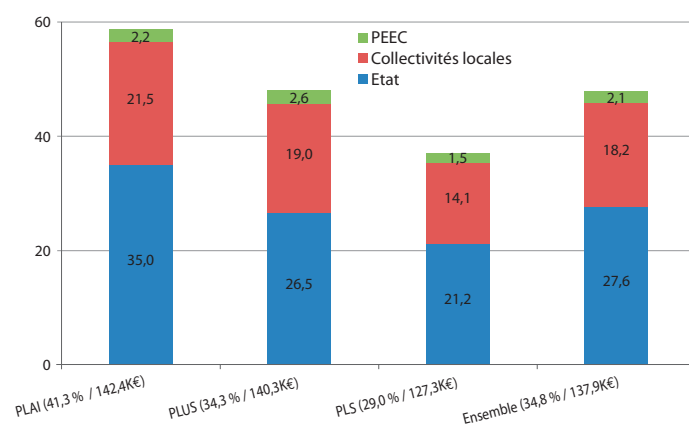
Cette approche diffère évidemment de celle qui est retenue par l'USH<sup>4</sup> ou par la Fédération des Offices : ne sont alors observés que les plans de financement des opérations nouvelles. Ainsi d'après le Ministère du Logement, en 2015, la part des subventions (Etat, 1 % logement et collectivités locales) dans le plan de financement d'une construction (France entière, toutes catégories confondues) ressortait en moyenne à 9.4 % (12.0 K€ par logement) dont 2.3 % pour l'Etat. Ce sont ces chiffres que reprennent les commentateurs qui abordent, en général, les aides à la construction locative sociale.

## Les aides publiques mobilisées par un logement locatif social

(Source : « Bilan 2015 des logements aidés », DHUP, Ministère du Logement, juillet 2016)

### Montant moyen des aides (en K€)

selon le type de financement (part des aides - en % - dans le coût moyen - en K€ -)



Comment est financé un logement locatif social (Source : « Bilan 2015 des logements aidés », DHUP, juillet 2016)

<sup>1</sup> La réalisation d'un logement locatif social mobilise plusieurs types d'aides :

- des aides directes : des subventions de l'Etat, des subventions des collectivités locales ou des cessions de terrains à un prix inférieur à leur valeur marchande, des subventions d'Action Logement au titre de la PEEC, des subventions accordées par d'autres institutions (les fournisseurs d'énergie, par exemple) ;
- et des aides indirectes : les avantages fiscaux accordés par l'Etat ou les collectivités locales (TVA à taux réduit et exonération de la TFPB), la prise en charge du coût de la garantie des emprunts par les collectivités locales ou par Action logement, les aides dites de circuit (avantage par rapport aux taux du marché des taux des prêts accordés par la CDC ou par Action Logement).

<sup>2</sup> Le taux de TVA réduite a été appliqué aux logements neufs à partir de 1997 : la subvention pour le logement locatif social a alors été supprimée, le passage de l'un à l'autre étant globalement neutre pour l'équilibre des opérations. En PLAI cependant, compte tenu du caractère très social du logement, une subvention d'un montant moins élevé a été conservée. Le dispositif de la TVA réduite est donc « récent » : plus récent notamment que la défiscalisation des investissements locatifs privés mise en place en 1984. L'idée trop souvent répandue qui consiste à ne pas intégrer la dépense fiscale/l'aide supportée au titre de la TVA réduite dans le calcul des aides au logement social au motif que cette mesure est ancienne et « acquise » est donc difficile à retenir : sauf à conclure que comme la défiscalisation de l'investissement locatif privé est plus ancienne (1984), il n'y a pas lieu de s'intéresser au coût budgétaire de ce dispositif.

<sup>3</sup> Alors que, France entière, les subventions et la TVA réduite représentaient à elles seules 27.8 % du prix de revient lors de la construction d'un logement locatif social, en 2012, sur Paris ces aides représentaient 63.9 % dans le cas d'un PLAI, 44.8 % pour un PLUS et 35.3 % pour un PLS. Donc, hors exonération de TFPB, garanties d'emprunt et aide de circuit.

Source : « 5ème rapport du Comité de Vigilance sur le logement et la solidarité (2009-2013) », Mairie de Paris, octobre 2013.

<sup>4</sup> « Les HLM en chiffres » (par exemple : « Données statistiques - 77<sup>ème</sup> congrès de l'USH, septembre 2016) ou « Les finances des Offices » (Fédération des OPH, avril 2016).

<sup>5</sup> Voire près de 6.0 Mds d'€ si on intègre les acquisitions de logements anciens et valorise la totalité des 125 100 agréments accordés en 2015.

# Logement social est-il durable ?

Il serait donc inexact de soutenir, comme cela est parfois le cas, que les aides (et notamment celles de l'Etat) au logement locatif social sont insignifiantes. Ou en tout cas très insuffisantes et de toutes les façons inférieures à celles accordées à la construction de logements locatifs privés : d'autant que la construction d'un logement locatif social consomme, en moyenne, de l'ordre de 2.5 à 3 fois plus d'aides et de subventions qu'un logement locatif privé subventionné à 12.5 %, en moyenne.

Il paraît en revanche souhaitable de s'interroger sur la durabilité d'un tel modèle de financement. Par exemple, aux conditions de l'année 2015, les agréments pour la construction de logements locatifs sociaux auront consommé près de 5.2 Mds d'€ d'aides publiques<sup>5</sup> : alors que « seuls » 108 700 logements neufs ont été concernés, la réalisation du programme présidentiel des 150 000 constructions locatives sociales aurait nécessité plus de 7.2 Mds d'€ d'aides publiques chaque année.

La question de la mobilisation de source alternative de financement ne peut que se poser dans un contexte de raréfaction durable des ressources budgétaires centrales et de déséquilibre des finances locales.

La vente raisonnée et régulière de logements locatifs sociaux pourrait, par exemple, répondre à une telle préoccupation. Elle avait déjà été envisagée à de multiples reprises, jusqu'à l'accord du 18 décembre 2007 « pour l'habitat relatif aux parcours résidentiels des locataires et au développement de l'offre de logements sociaux » signé entre le Président de l'USH, Michel Delebarre, et la Ministre du Logement et de la Ville, Christine Boutin : « Le Mouvement HLM s'engage à développer le nombre de logements proposés à la vente au bénéfice de leurs locataires, avec un objectif de 40 000 ventes par an qui a été fixé par les pouvoirs publics ». Cet accord prenait en fait acte du besoin d'accroître la part de fonds propres dans le montage des projets de renouvellement urbain et dans les opérations de construction neuve.

Mais le thème de la vente HLM n'avait pourtant rien de nouveau : cette question était déjà abordée dans la loi n° 65-556 du 10 juillet 1965 consacrée à l'accession à la propriété qui instaurait l'obligation de vendre à un

locataire qui en ferait la demande. Et de nombreuses lois<sup>6</sup> avaient depuis précisé les conditions dans lesquelles la vente pouvait être réalisée. Dont la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 instituant les conventions d'utilité sociale prévoyant des engagements quantifiés de la part des organismes sur la mise en vente de logements. Pour autant, le nombre de logements locatifs sociaux vendus chaque année n'a jamais dépassé les 8 000 unités, soit moins de 0.2 % du parc correspondant<sup>7</sup>.

Si l'objectif de l'accord de 2007 n'a pas été atteint, les craintes que la vente des logements sociaux a suscité ne semblent pourtant pas s'être vérifiées : « le sens des responsabilités des organismes dans le choix des programmes mis en vente, le dialogue qu'ils entretiennent avec les élus en matière de gestion de proximité, la professionnalisation de leurs équipes dans les fonctions de syndic ont permis d'écarter le spectre des copropriétés en difficultés »... « La nécessité de mobiliser davantage de fonds propres fait également consensus, dans un contexte où la remise à plat des compétences des collectivités territoriales et le resserrement des budgets laissent peu de perspectives à la mobilisation d'autres sources d'argent gratuit »<sup>8</sup>.

La question de la durabilité du modèle actuel de financement du logement social est d'autant plus prégnante que depuis le début des années 60, le recentrage des aides publiques au logement « en faveur de ceux qui en ont le plus besoin » a structuré les politiques du logement suivies, au-delà des changements de majorité présidentielle ou parlementaire.

Le recentrage social des interventions publiques dans le secteur locatif<sup>9</sup> s'est, par exemple, exprimé par les évolutions intervenues au cours des 40 dernières années dans les conditions d'attribution des logements, même si les revalorisations des plafonds de ressources qui interviennent à intervalles (plus ou moins) réguliers sont venues ralentir le mouvement.

Néanmoins, le constat de l'occupation des différentes composantes du parc de résidences principales rappelle que les ménages pauvres et modestes restent plus largement représentés dans le parc privé que dans le parc social<sup>10</sup>.

<sup>5</sup> Voir près de 6.0 Mds d'€ si on intègre les acquisitions de logements anciens et valorise la totalité des 125 100 agréments accordés en 2015.

<sup>6</sup> Loi n° 83-953 sur la vente des logements appartenant à des organismes d'habitation à loyer modéré (2/11/1983) ; loi n° 86-1290 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière (23/12/1986) ; loi n° 94-624 relative à l'habitat (21/7/1994) ; loi n°2006-872 portant engagement national pour le logement (13/7/2006). Pour une présentation : Marianne Leblanc-Laugier et Pascaline Tardivon, « Mission d'évaluation de la politique de vente de logements sociaux à leurs occupants et à d'autres personnes physiques », CGDD, Septembre 2014.

<sup>7</sup> Le « Rapport d'information sur l'accession sociale à la propriété dans le parc HLM » présenté par Olivier Carré en février 2009 notait que ce pourcentage était « de 1.2 % aux Pays-Bas et de 1.8 % au Royaume-Uni ».

<sup>8</sup> CGDD, Septembre 2014, opus cité.

<sup>9</sup> Ce que l'USH résume dans ses publications et revues : « Le phénomène de paupérisation des locataires du parc social s'accroît compte tenu du plus faible niveau de ressources des demandeurs et des attributaires de logements sociaux » (par exemple, « Les HLM en chiffres », opus cité).

<sup>10</sup> Les ménages pauvres sont définis par leur appartenance au 1<sup>er</sup> décile de revenu disponible par unité de consommation (UC). Les ménages modestes, par leur appartenance au 2<sup>ème</sup> décile et au 3<sup>ème</sup> décile de revenu disponible par UC :

• le niveau de vie est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'UC. Le niveau de vie est donc le même pour toutes les personnes composant un même ménage ;

• les UC sont calculées selon l'échelle d'équivalence dite de l'OCDE qui attribue une 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.

Les revenus moyens appartiennent aux déciles de revenu disponible par UC 4 à 7. Et les revenus aisés, aux déciles 8 à 10.

Enfin, le revenu disponible comprend les revenus d'activité, les revenus du patrimoine et les prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage), nets des impôts directs : l'impôt sur le revenu, la taxe d'habitation et les contributions sociales généralisées (CSG) et contribution à la réduction de la dette sociale (CRDS).

# Le modèle de financement du logement social est-il durable ? (suite)

## Répartition des ménages selon leur statut d'occupation et leur revenu annuel par unité de consommation

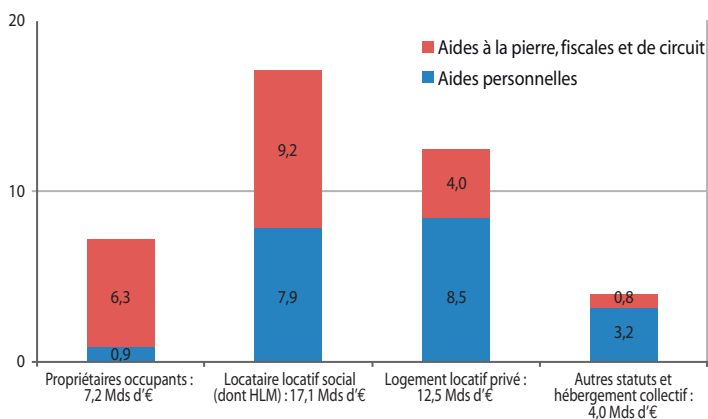
Classement en déciles de revenu par UC	Ensemble	D1 (moins de 8 K€)	Bas revenus (moins de 14,6 K€)	Revenus moyens (de 14,6 à 25,8 K€)	Revenus élevés (plus de 25,8 K€)
Ensemble	28 060	2 783	8 418	11 223	8 418
Propriétaire occupant	16 250	526	2 746	6 869	6 636
Locataire locatif social (dont HLM)	4 607	849	2 422	1 732	453
Locataire locatif privé (hors meublés)	5 812	1 032	2 521	2 188	1 103
Autres statuts	1 391	376	729	435	227

Par exemple d'après l'INSEE, le parc privé (au sens strict, hors « autres statuts ») accueille 65.6 % des ménages pauvres et modestes (les bas revenus constitués par les 3 1<sup>ers</sup> déciles de revenu par unité de consommation (UC) contre 28.8 % pour le parc locatif social. Le seul parc locatif privé accueillant 29.9 % de ces ménages (soit 43.2 % de ses locataires) : et même 17.8 % de ménages pauvres (le 1<sup>er</sup> décile de revenu par UC) contre 18.4 % pour le parc locatif social.

Pourtant, le secteur locatif social reste le principal consommateur des aides publiques au logement. Par exemple, si le volume des aides à la personne est comparable entre le secteur locatif social et le secteur locatif privé compte tenu du nombre de ménages pauvres et modestes accueillis par chacun d'entre eux, le constat est sensiblement différent en ce qui concerne le volume des autres natures d'aide (à la pierre, fiscale et de circuit). Le secteur locatif social consommant 2.3 fois plus de ces aides que le secteur locatif privé et 45.3 % du total des 20.3 Mds.

### Les aides publiques mobilisées en 2014 selon la filière

(Source : « Compte du logement », CGDD, Ministère du Logement, février 2016)



Mais il est aussi une autre réalité que les chiffres de l'INSEE rappellent et que par le passé de nombreux articles avaient déjà soulignée<sup>11</sup> : de l'ordre de 83 000 locataires du parc locatif social appartiennent aux 10 % des ménages les plus aisés et 453 000 aux 30 % des ménages les plus aisés. La question de l'occupation du parc locatif social ne peut donc pas ne pas être posée face à un tel constat : il est clair en effet qu'il ne s'agit pas ici de savoir si les plafonds de ressources sont trop hauts ou trop bas, si la situation actuelle est propice ou non à la mixité sociale<sup>12</sup>, s'il faut vendre ou ne pas vendre ces logements au motif de ne pas « appauvrir » les capacités d'accueil du parc locatif social... Mais la question peut être de savoir s'il faut ou non comptabiliser ces ménages dans les 25 % de la loi SRU et s'il faut penser le système des aides au logement comme une aide aux bailleurs ou repenser un système qui privilégie les occupants, ... Dans une situation de crise du logement, alors que l'offre est insuffisante pour répondre à la demande des plus modestes et des ménages démunis, le respect du principe de réalité impose de répondre à cette question et d'agir en conséquence... comme d'ailleurs la Cour des Comptes le soulignait en avril 2015<sup>13</sup>.

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.

<sup>11</sup> Par exemple, et sans souci d'exhaustivité :

- Maxime CHODORGE, « Où logent les ménages pauvres ? », *Habitat et Société*, n° 54, 2009, pp 10-15.
- Jean-Claude DRIANT et Christelle RIEG, « Les ménages à bas revenus et le logement social », *INSEE Première*, n° 962, avril 2004.
- Michel MOUILLART, « Les conditions de logement des ménages pauvres et modestes », *5<sup>ème</sup> rapport de l'ONPES (2007-2008)*, La Documentation Française, avril 2008, pp 349-384.

<sup>12</sup> Les études réalisées sur la localisation des logements locatifs sociaux occupés par ces ménages moyens supérieurs (D8 et D9) ou aisés (D10) montrent en effet que le principe de ségrégation est toujours en vigueur : il y a concentration de ces ménages sur la partie du parc la mieux située, la plus confortable mais pas forcément la plus chère.

<sup>13</sup> « Dans le contexte actuel de blocage du parc social francilien ... il devient de plus en plus difficile de justifier le maintien, pour ceux des occupants dont la situation n'est pas la plus modeste, de l'avantage lié à la jouissance d'un logement à plus faible loyer sans limite de durée et plus souvent insuffisamment occupé que le logement locatif libre » : Cour des comptes, Rapport public thématique, « Le logement en Île-de-France : donner la cohérence à l'action publique », La Documentation Française, avril 2015. Sans oublier que sur Paris, d'après Filocom, le nombre de ménages pauvres et modestes serait de 50 % plus élevé dans le parc privé que dans le parc social.

## Aides au logement : le traitement des petits impayés de loyer se simplifie

Les allocataires de « bonne foi » peuvent depuis septembre 2016, continuer de percevoir les aides au logement, même en cas d'impayés. Pour les dettes d'un montant égal ou inférieur à 100 euros, une procédure simplifiée pourra être mise en place par la caisse d'allocations familiales avec l'accord du bailleur et du locataire.

Un nouveau dispositif de maintien des aides au logement va être mis en place, à partir du 1er septembre 2016, au profit des locataires en bonne foi en situation d'impayés. La mesure concerne les bénéficiaires de l'APL (Aide personnalisée au logement) et ceux qui perçoivent l'ALS (Allocation de logement sociale) et l'ALF (Allocation de logement familiale)

Pour éviter que la dette du locataire ne s'alourdisse, les délais de traitement de la procédure d'apurement ont été réduits, notamment pour les petits impayés.

Lorsque le bailleur signale à la Caf (Caisse d'allocation familiale) ou à la MSA (Sécurité sociale agricole) un impayé de loyer d'un montant inférieur ou égal à 100 euros - au moment de la saisine -, cet organisme payeur peut proposer de mettre en place une procédure de traitement simplifiée de cet impayé, dans un délai d'un mois. Selon la situation de l'allocataire, deux choix sont possibles.

La CAF ou la MSA peut opter pour une procédure de traitement simplifiée tout d'abord, puis recourir ensuite à un plan d'apurement. La mise en place du dispositif nécessite 3 mois : un mois pour que l'allocataire et le bailleur fassent part de leur accord sur la procédure, un mois pour la proposition de plan d'apurement par l'organisme payeur et un nouveau délai d'un mois pour que les parties acceptent le plan d'apurement.

L'organisme peut aussi proposer, simultanément, une procédure de traitement simplifiée de l'impayé et un plan d'apurement. Suite à cette suggestion, l'allocataire et le bailleur font part de leur accord ou de leur refus dans un délai d'un mois à partir de la date d'envoi par l'organisme payeur de sa proposition.

Dans ces deux situations, l'absence de réponse de l'une des parties, à l'expiration de chacun de ces délais, vaut refus et entraîne l'application de la procédure de droit commun pour le traitement de l'impayé.

La durée du plan d'apurement est fixée librement par l'organisme payeur, sous réserve que celle-ci n'excède pas trente-six mois. Le plan devient effectif, dès réception par l'organisme payeur de l'accord des deux parties.

Pour l'élaboration du plan d'apurement, la Caf ou la MSA intègre les évolutions du montant de l'impayé survenues depuis sa saisine par le bailleur et prend en compte : la situation personnelle et professionnelle de l'allocataire, la situation des membres du foyer, ainsi que tout élément permettant d'apprécier la situation sociale de l'allocataire. Dans cette optique, le bailleur et l'allocataire doivent apporter à l'organisme payeur tout élément utile à l'élaboration du plan d'apurement.

## PLF 2017 : les mesures pour le logement

Le budget du ministère du Logement progresse dans le PLF 2017. De 17,89 milliards d'euros en 2016, il passe à 18,33 milliards d'euros pour 2017. Dans le détail, le budget alloué pour l'hébergement et le parcours vers le logement et l'insertion des personnes vulnérables est de 1,73 Md€ (contre 1,44 en 2016). Celui de l'urbanisme, des territoires et de l'amélioration de l'habitat augmente aussi pour atteindre 377 millions d'euros pour 2017 contre 286 en 2016.

Dispositif Pinel : Dans l'objectif de soutien à la construction, le dispositif Pinel sera prolongé en 2017, annonce Bercy.

Fonds des aides à la pierre : Le montant de crédits inscrits au PLF 2017, au titre des dotations de l'État au nouveau Fonds national des aides à la pierre (FNAP), s'établit à 200 M€. Il sera complété par une contribution de 270 M€ des bailleurs sociaux (montant identique à celui de 2016).

Aider les maires bâtisseurs : Les moyens accordés au ministère doivent également permettre de stabiliser les dépenses d'aides personnelles au logement, de financer l'aide aux « maires bâtisseurs » et de mettre en œuvre le plan de lutte contre la pauvreté, indique le ministère.

## Crédit immobilier : les taux au plus bas

Selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA, le taux d'intérêt moyen (hors assurance et toutes durées d'emprunt confondues) est descendu à 1,62 % en moyenne sur le 2<sup>ème</sup> trimestre 2016. Depuis 2012, les crédits immobiliers ont donc été divisés par deux, et par trois et demi depuis le début des années 2000.

La baisse des taux est telle qu'il est désormais possible d'emprunter sous les 1 %, y compris sur des durées longues !

Pas de hausse à l'horizon.

Et les taux devraient rester très bas puisque la Banque centrale européenne, notamment, a maintenu son taux directeur inchangé à 0 %.

Afin de pouvoir vous adresser la lettre de l'ACMIL par email, je vous remercie de nous indiquer votre adresse email ainsi que celle de contacts qui souhaiteraient la recevoir à :

[isabelle.couturier@mutlog.fr](mailto:isabelle.couturier@mutlog.fr)

Nom : .....

Prénom : .....

Nom entité : .....

Fonction : .....

Email : .....@.....

Email : .....@.....

## Action Logement :

### La caution Visale étendue

Le conseil d'administration d'Action Logement a validé le 2 juin dernier l'extension de la caution Visale - qui s'applique depuis janvier dernier aux salariés précaires et aux ménages en intermédiation locative - à de nouveaux publics, et notamment tous les jeunes de moins de 30 ans entrant dans un logement : jeunes salariés, non-salariés, chômeurs, et étudiants - sous certaines conditions - fait savoir le ministère du Logement. « Il sera également possible pour des employeurs n'appartenant pas au réseau d'Action Logement de contractualiser avec ce dernier pour faire bénéficier leurs salariés de cette caution ».

Selon les estimations du ministère du Logement, Visale peut bénéficier à 300 000 locataires par an. Après six mois de mise en service, seulement « 12 000 demandes ont été formulées, et 3 500 ont été accordées », indique Marie-Angèle Lopes, présidente du conseil d'administration de l'association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL), qui veut voir une montée en puissance du dispositif.

### renforce son soutien à la construction

Action Logement, l'organisme paritaire en charge de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction (Peec), et le ministère du Logement, ont signé jeudi 21 juillet un avenant aux conventions entre l'Etat et l'UESL-Action Logement (l'ex 1% Logement) pour la période 2015-2019.

La Peec est ainsi réorientée vers la production et la rénovation de logements sociaux (Action Logement bonifie les prêts hauts de bilan distribués par la Caisse des Dépôts aux bailleurs sociaux à hauteur de 300 millions d'euros) et la rénovation énergétique du parc privé (100 millions d'euros supplémentaires octroyés à l'Anah jusqu'en 2017, portant l'effort total à 200 millions d'euros sur la période).

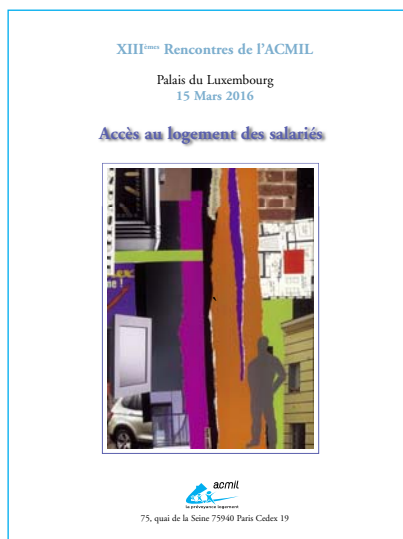
Autres objectifs poursuivis par Action Logement : accroître la création de structures collectives notamment dédiées aux jeunes et aux travailleurs migrants (75 M€ supplémentaires), renforcer la mixité sociale dans les quartiers prioritaires en créant une offre de logements locatifs intermédiaires par l'Association Foncière Logement (150 M€ supplémentaires) et soutenir l'accession à la propriété (120 M€ supplémentaires).

## La Foncière solidaire

Annoncée par François Hollande en début d'année, la foncière solidaire fera du portage foncier pour construire 50 000 logements en 5 ans, dont 50% de HLM. Dotée de 750 millions d'euros, elle vendra des droits à construire pour financer les logements sociaux. Elle sera opérationnelle au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

La feuille de route de la Foncière solidaire : Elle doit acheter des terrains pour y faire construire 50 000 logements en cinq ans, dont 50% de HLM, dans les zones tendues (A, Abis, B1). Elle sera propriétaire des terrains, mais elle ne les bâtira pas. Les bailleurs sociaux construiront les HLM, grâce à la conclusion de baux emphytéotiques ou de baux à construire. Et les promoteurs se chargeront de la partie privée (29% de logements intermédiaires et 21% d'habitations libres). Les logements privés financeront la construction de HLM, « par la vente de droits à construire ».

Jacques Chanut, président de la fédération française du bâtiment (FFB) et d'Action Logement, se réjouit : « cet outil nouveau complète utilement la gamme des produits existants, là où la demande ressort la plus forte. »



## “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**