

# Habitat & Collectivités Locales

## Numéro spécial « financement et crise »

Nouvelle formule – Hors série – 31 décembre 2009 - **version allégée – SPECIMEN GRATUIT**

### Editorial

C'était Noël de l'an dernier et l'incroyable souffle de la crise, venu d'abord d'outre atlantique, avait fait vaciller si ce n'est éteint les lampions des certitudes libérales ! Une année est passée et on ne sait pas avec certitude si on est sorti de cette crise financière mondiale, majeure ! Elle aura poussé au bord du gouffre deux des trois principaux banquiers des collectivités et du logement social, Dexia et les Caisses d'épargne qui aujourd'hui relèvent à peine la tête, mis à mal la plupart des consultants, bureaux d'études et maîtres d'œuvre du pays, asséché une partie des ressources des départements avec la chute des recettes des droits de mutation, mis à jour les errements du recours aux emprunts « toxiques » par certaines grosses collectivités mais aussi par des organismes HLM...

Pendant ce temps, le monopole du Livret A est tombé, après une controverse avec les autorités européennes, lequel livret voit son encours régulièrement baisser (la fameuse décollecte) en raison d'un niveau de taux historiquement bas. Et le monde du 1% logement, acteur et financeur majeur du logement social, de scandale en révélation, de changement d'hommes en réorganisation, finit par n'être plus que le banquier de l'Etat pour l'Anru et l'Anah alors qu'il annonce sa refondation ! L'Etat lui même qui, au delà de ce qui lui tenait lieu de credo (« une France de propriétaires ») veut relancer la construction locative sociale « là où on n'a pas assez construit » découvre que les organismes ne sont guère en fonds...

Ce hors série de votre lettre HCL vous propose modestement les grands traits du paysage actuel du financement du logement (social) et, tout aussi modestement, d'envisager perspectives et avenir(s).

Bien sûr, on aurait pu distinguer les territoires, présenter la situation en France d'Outre-mer, scandaleuse, exposer les tensions si particulières à Paris et dans une bonne partie de sa région... Il aurait certainement fallu faire aussi la part des choses entre les besoins des jeunes, des anciens, des familles et des célibataires et revisiter le distinguo entre logement et hébergement, mais aussi la frontière entre privé et public... et être moins franco-français... Oui. On a essayé de rester fidèle au titre.

C'est que « ... le logement, c'est quand même d'énormes capitaux ... » comme me le rappelle André Dahle.

Bonne(s) lecture(s).

Guy Lemée



## Sommaire

<b>De quoi parle-ton ?</b> Quelques ordres de grandeur : on parle d'argent ! Et de la documentation...	<b>page 3</b>
<b>Le livret A</b> Le socle de notre système	<b>page 6</b>
<b>L'avis du banquier</b> Le patron du secteur habitat de Dexia-Clf est confiant et vigilant	<b>page 8</b>
<b>Le point de vue d'un élu local</b> Le logement social, il connaît : 35% dans sa ville de plus 100.000 habitants à la porte de Paris	<b>page 9</b>
<b>Les commentaires d'un professionnel associatif</b> L'intervention des associations, en particulier vers l'habitat « privé » (non HLM), et la crise	<b>page 10</b>
<b>Le décryptage du spécialiste</b> Déficits et taux : oui, il se dégage une solution...	<b>page 11</b>
<b>Quelques réflexions d'un urbaniste</b> Logement et aménagement ! Mais c'est bien sûr...	<b>page 13</b>
<b>L'analyse d'un chercheur</b> Une description, notamment, d'un phénomène « saisissant » !	<b>page 15</b>

**Nb. :les texte introduits ici figurent en version intégrale dans le hors série livré aux abonnés de la lettre HCL**

**Remerciements - Précisions** : On a sollicité quelques acteurs et spécialistes. Beaucoup n'ont pas réagi, certains ont promis, quelques uns ont finalement pris la plume ou accepté de répondre à mes questions. Qu'ils en soient remerciés, d'autant que la période des fêtes de fin d'année est certainement plus propice à d'autres activités...  
Sur la base d'accords de principe et jusqu'aux dernières heures avant le bouclage, je m'attendais à pouvoir vous présenter, par exemple, les propos du patron d'un des (rares) groupes HLM « indépendants », ceux de deux anciens ministres (du logement), d'un autre « grand élu local » très impliqué dans la politique du logement, et enfin d'un dirigeant d'un groupe bancaire majeur du secteur. Il n'est pas impossible qu'après la trêve des confiseurs, les conditions pratiques permettent ces expressions et leur publication, le cas échéant, dans de prochaines lettres HCL...

## De quoi parle-t-on ?

### Quelques ordres de grandeur.

Un logement locatif social construit neuf, en 2009, coûte 130.000 euros dont les trois-quarts sont financés au moyen de prêts à long terme de la Caisse des dépôts et consignations.

[http://www.cawa.fr/la-caisse-des-depots-cdc-1er-financeur-du-logement-social\\_breve00139.html](http://www.cawa.fr/la-caisse-des-depots-cdc-1er-financeur-du-logement-social_breve00139.html)

Les collectivités locales, sur ce montant « moyen » de 130.000 euros, n'apportent directement en fonds gratuits qu'une somme assez faible de l'ordre de 8% (ce qui ne rend pas compte de la totalité de leur effort qui passe le plus souvent par le foncier... lire par exemple : <http://www.adeef.org/site/?p=873>) mais qui a quadruplé en 10 ans !

Le 1% logement,

[http://www.anpeec.fr/donnees/acteurs\\_1\\_logement/index.htm](http://www.anpeec.fr/donnees/acteurs_1_logement/index.htm)

qui permettait traditionnellement de suppléer au manque de fonds propres a vu sa part diminuer de moitié en 10 ans pour n'être plus que de 2,5 % !

Tout ceci aura conduit, en quelques années, à devoir multiplier par 5 le pourcentage nécessaire de fonds propres à consacrer par l'organisme pour atteindre 10 %... ce qui devient clairement hors de portée d'une majorité d'organismes s'ils devaient produire (significativement) plus...

Rappelons d'où proviennent ces fameux fonds propres, les organismes étant des entreprises « comme les autres » sur ce plan : soit de dotation en capital (des actionnaires ou des collectivités d'adossment) soit des bénéfices dégagés par l'organisme...

Les actionnaires « privés » (hier, beaucoup le 1% logement ou certains banquiers) n'ont guère d'avantage à immobiliser (verser « à fonds perdus ») du capital et l'on sait ce qu'il en est de la sphère publique... Il ne reste que les hypothétiques bénéficiaires et l'exploitation ne permet (vraiment) pas de dégager des marges suffisantes à une reconstitution rapide des fonds propres, malgré les modèles imposés (plans de financements normés).

Quelques tableaux pour présenter les choses (source USH <http://www.union-habitat.org/>) :

<b>MONTANT DES AIDES PUBLIQUES REÇUES</b>	<b>Montant moyen par logement</b>
Subvention Etat	4 000
Subvention 1% Logement	3 200
Subventions collectivités locales et autres	10 400
Baisse du taux de TVA	17 400
Exonération de TFPB de 25 ans	9 700
Avantage de taux du prêt CDC	13 600
<b>Montant total en euros 2009</b>	<b>58 300</b>

<b>PLAN DE FINANCEMENT PLUS (*) 2009</b>	<b>Montant moyen par logement</b>
<b>Prix de revient unitaire</b>	<b>130 000</b>
Subvention Etat (surcharge foncière incluse)	4 000
Subvention 1% Logement	3 200
Subventions collectivités locales et autres	10 400
Prêt CDC	99 400
Fonds propres	13 000

(\*) PLUS : prêt « de base » ordinaire du logement locatif social distribué par la CDC  
<https://portail-actus.caissedesdepots.fr/IMG/pdf/PLUS.pdf>

Les différentes catégories de logements locatifs sociaux produits neufs : à chaque financement des conditions de locations (loyers, locataires) et des aides plus ou moins différenciées.

	<b>PLUS</b>	<b>PLAI (2)</b>	<b>PLS (3)</b>	<b>PLI (4)</b>
<b>Obligations</b>				
Plafonds de ressources en % du PLUS	100	55-60	130	180 en zone A 160 en zone B 140 en zone C
Plafonds de loyers en % du PLUS	100 (1)	89	150	150 à 275 selon la zone
Conventionnement (droit à l'APL)	Oui	Oui	Oui	Non
<b>Aides</b>				
TVA à taux réduit	Oui	Oui	Oui	Non
Subvention de l'Etat : taux maximum (logement neuf)	5 %	15-17%	0	0
Subvention foncière de l'Etat	Oui	Oui	Oui	Non
Exonération de TFPB	25 ans	25 ans	25 ans	Non
<b>Caractéristiques du prêt</b>				
Durée du prêt principal (dont prêt foncier)	40 ans 50 ans	40 ans 50 ans	30 ans 50 ans	30 ans 50 ans
Taux = Livret A +	+ 0,60 point	- 0,20 point	+ 1,16 point	+ 1,45
Soit pour un taux du Livret A = 1,75 %	2,35 %	1,55 %	2,91 %	3,20 %

- (1) Soit un loyer de 4,7 euros à 6,2 euros par m<sup>2</sup> SU et par mois selon la localisation.
- (2) Le plus social des logements sociaux, le plus aidé et celui qui « manque » dans bien des opérations
- (3) Le haut de gamme du LLS – certains lui contestent même d'être « social » ; il est distribué aussi par des adjudicataires comme les Caisses d'Epargne et Dexia
- (4) On sort de la cible... « sociale » et clairement dans le « locatif intermédiaire » assez peu utilisé par les OLS  
[http://www.logement.gouv.fr/rubrique.php3?id\\_rubrique=1767](http://www.logement.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=1767)

### **Le sujet du financement du logement social : des rapports et de la documentation...**

#### **Inspection générale des finances et Conseil général des Ponts (2002)**

(extrait-citation) « (...) La « crise du logement social », qui trouve ses racines dans des facteurs largement étrangers à l'objet strict de la mission, est aussi celle de l'essoufflement du modèle réglementaire et financier actuel, marqué par un excès de centralisation et d'uniformité. Le système de régulation et de financement du logement social ne peut dès lors faire l'économie d'une refonte d'ampleur de ses principes et de ses instruments. L'effort de modernisation ainsi requis est à la mesure des dysfonctionnements hérités du système actuel, et, plus encore, des exigences associées à l'ambition des pouvoirs publics en matière de politique sociale du logement (...) ».

[https://www.igf.bercy.gouv.fr/IGF/sections/rapports/enquete\\_-\\_logement1/downloadFile/file/B4\\_-\\_Guillaume.pdf](https://www.igf.bercy.gouv.fr/IGF/sections/rapports/enquete_-_logement1/downloadFile/file/B4_-_Guillaume.pdf)

Le rapport avec accès par thèmes

[http://www2.equipement.gouv.fr/rapports/themes\\_rapports/habitat/logement\\_social/presentation\\_rapport.htm](http://www2.equipement.gouv.fr/rapports/themes_rapports/habitat/logement_social/presentation_rapport.htm)

#### **On rappelle une étude très bien faite par des étudiants de l'Ena (2006)**

(extrait-citation) « (...) Il semble cependant souhaitable de donner davantage de fluidité et de faire respirer un système aujourd'hui encore trop figé. Trois axes de propositions peuvent être envisagés. Pour offrir aux opérateurs des prêts plus attractifs, la CDC devrait offrir des produits plus innovants et développer une gamme de prêts qui couvre l'ensemble du parcours résidentiel des ménages éligibles au logement social. Les principes de financement du logement social pourraient ensuite s'inscrire dans une logique de globalisation et de personnalisation par opérateur. Enfin, un partage plus clair des compétences pourrait consacrer les responsabilités des collectivités territoriales et réaffirmer le rôle de l'Etat dans ses fonctions de régulateur et de garant du droit au logement (...) ».

[http://www.ena.fr/index.php?page=ressources/rapports/seminaire\\_logement/financement](http://www.ena.fr/index.php?page=ressources/rapports/seminaire_logement/financement)

Et, cet été en 2009, le très commenté rapport du Conseil d'Etat qu'on vous présentait dans HCL n° 011.

**« Droit au logement, droit du logement »**

<http://www.conseil-etat.fr/cde/fr/rapports-et-etudes/rapport-annuel-considerations-generales-droit-au-logement-droit-du.html>

### **Pour ceux qui veulent en savoir plus.**

Le très officiel **compte du logement** « rassemble, dans un cadre synthétique et cohérent, l'ensemble des informations macro-économiques concernant, les dépenses courantes des ménages pour leur logement, les masses financières consacrées aux opérations immobilières, le financement de ces dépenses ainsi que les

aides publiques et les prélèvements relatifs au logement (...) ».

Le dernier pré-rapport disponible porte sur les résultats provisoires 2007 et les estimations 2008. Une mine d'informations...

[http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/prerapport\\_csl\\_ed\\_2009\\_integral\\_cle6162b2.pdf](http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/prerapport_csl_ed_2009_integral_cle6162b2.pdf)

Voici une source officielle technique très utile sur les financements d'Etat (en matière de LLS)

[http://www.dguhc-logement.fr/conv/textes/pub/textes\\_dc\\_pub.php](http://www.dguhc-logement.fr/conv/textes/pub/textes_dc_pub.php)

Enfin, qui sont ces « OLS », organismes de logement social ?

Le point très précis, documenté, officiel et à jour (juin 2009)

<http://i.ville.gouv.fr/divbib/doc/P088RapportDGALN200906.pdf>

**Et enfin, une rubrique habituelle d'HCL, un peu « doc en vrac »...**

**Bonnes et moins bonnes initiatives – Ici et ailleurs - Polémiques, etc.**

***Des pistes et des expériences d'autres « solutions » de financement...***

L'usufruit locatif social

***Nb. :le texte introduit ici figure en version intégrale dans le hors série livré aux abonnés de la lettre HCL***

Les certificats d'économie d'énergie

***Nb. :le texte introduit ici figure en version intégrale dans le hors série livré aux abonnés de la lettre HCL***

Mécénat, investissement « social », coopération, etc...

***Nb. :le texte introduit ici figure en version intégrale dans le hors série livré aux abonnés de la lettre HCL***

L'Europe ...

***Nb. :le texte introduit ici figure en version intégrale dans le hors série livré aux abonnés de la lettre HCL***

Vente HLM...

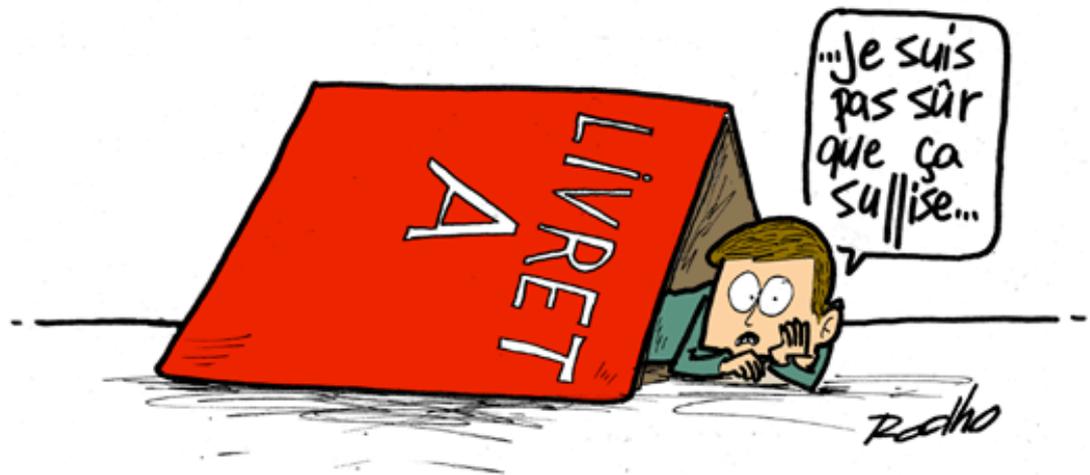
***Nb. :le texte introduit ici figure en version intégrale dans le hors série livré aux abonnés de la lettre HCL***

Le financement du logement social... pas qu'en France...

***Nb. :le texte introduit ici figure en version intégrale dans le hors série livré aux abonnés de la lettre HCL***

## Le livret A

Les petits épargnants financent-ils  
le logement à eux seuls?



[https://portail-actus.caissedesdepots.fr/IMG/pdf/dphd\\_20090909\\_plaquettes-prets.pdf](https://portail-actus.caissedesdepots.fr/IMG/pdf/dphd_20090909_plaquettes-prets.pdf)

On a du s'y prendre un peu tard ou la demande aura été mal formulée mais personne de la CDC ne prend la parole ici. Cela dit, une abondante documentation précise voire didactique est disponible en particulier sur la Toile. L'auteur de ces lignes a d'ailleurs participé en assistance à maîtrise d'ouvrage à l'élaboration au début des années 2000 du premier site Internet dédié à l'habitat social de la CDC

<https://www.cdc-net.com/portail/web/quest/6>

### Le mécanisme de base : les fonds d'épargne

**Une recette éprouvée : transformer une épargne liquide et exigible « à vue » en emploi de long terme**

Les fonds, dits d'épargne, proviennent de livrets d'épargne liquide : livret A, livret Bleu, livret d'épargne populaire (LEP), livret de développement durable (LDD, appelé Codevi jusqu'en 2006). Ces livrets d'épargne réglementée bénéficient d'**avantages fiscaux** : les intérêts perçus par les épargnants sont exonérés d'impôt. De plus, le livret A bénéficie de la **garantie de l'Etat**. Une partie des sommes déposées est donc, en contrepartie, utilisée pour financer des secteurs d'utilité collective. C'est l'objet des sommes centralisées à la Caisse des Dépôts.

Au sein de la Caisse des Dépôts, la direction des fonds d'épargne (DFE) a pour mission la gestion des dépôts d'épargne sur livrets centralisés à la Caisse des Dépôts (Livret A, Livret d'épargne populaire, Livret de développement durable) et le financement du logement locatif social et de la politique de la ville. Cette activité est retracée dans une comptabilité distincte des autres activités de la Caisse des Dépôts et non consolidée.

[http://www.caissedesdepots.fr/fileadmin/PDF/rapports\\_annuels/2008/ra-2008-fe.pdf](http://www.caissedesdepots.fr/fileadmin/PDF/rapports_annuels/2008/ra-2008-fe.pdf)

La Caisse des Dépôts souhaitant légitimement garantir l'équilibre du système sur le long terme, du fait de la durée des financements accordés, se pique ainsi – à juste titre sur le principe – de ne pas être qu'un simple guichet mais d'exercer pleinement un métier de banquier et donc se préoccupe du sort et de l'exploitation des constructions financées.

<http://www.caissedesdepots.fr/vous-etes/un-professionnel-du-logement-social.html>

Elle contribue ainsi à la constitution d'un cadre normatif (pas toujours gravé dans la marbre du CCH) et vérifie les simulations présentées. Elle travaille en ce moment sur les bases suivantes : hypothèses raisonnables sur l'évolution des loyers en tenant compte de la vacance des logements (1 % à 3 %) et de la rotation des bénéficiaires (10 à 12 %) et simule l'exploitation locative future en fixant – de fait- quelques rations et coûts de gestion :

- évolution des loyers 1 à 3 %,
- rotation locataires (10 % ?),
- TFPB 290 euros,
- Gestion 600 euros / 640 euros,
- Entretien 515 euros,
- Annuités d'emprunt 1 300 euros/ 1 680 euros,
- Grosses réparations 0,6 % du prix de revient.

<http://www.caissedesdepots.fr/activites/protéger-leparagne-populaire/les-prets-sur-fonds-deparagne.html>

En 2009, la CDC prévoit de dispenser 9 milliards d'euros de prêts au logement social

<http://www.caissedesdepots.fr/actualite/toutes-les-actualites/financement-record-du-logement-social-par-la-caisse-des-depots-en-2009.html>

Tout sur les prêts CDC :

<https://portail-actus.caissedesdepots.fr/spip.php?article158>

Les prêts de la CDC font l'objet en principe d'une garantie

[https://portail-actus.caissedesdepots.fr/IMG/doc/rsq\\_20090115\\_delibgarantieD1.doc](https://portail-actus.caissedesdepots.fr/IMG/doc/rsq_20090115_delibgarantieD1.doc)

(délivrée gratuitement) par les collectivités locales et ces montants garantis (au titre du logement locatif social) ne sont pas directement pris en compte dans le calcul des rations d'endettement et de garantie issus de la Loi Galland.

[http://www.dexia-](http://www.dexia-clf.fr/matiss/abonnes/pages/guide/juridique3.htm?j_niveau1=56&j_niveau2=307&j_niveau3=72&j_niveau4=73&j_niveau5=341)

[clf.fr/matiss/abonnes/pages/guide/juridique3.htm?j\\_niveau1=56&j\\_niveau2=307&j\\_niveau3=72&j\\_niveau4=73&j\\_niveau5=341](http://www.dexia-clf.fr/matiss/abonnes/pages/guide/juridique3.htm?j_niveau1=56&j_niveau2=307&j_niveau3=72&j_niveau4=73&j_niveau5=341)

Mais il y a aussi un garant (en cas d'absence ou de carence de la garantie « publique ») **La CGLLS – Caisse de garantie du logement locatif social**

[http://www.cglls.fr/perennite\\_du\\_logement\\_social\\_7/financer\\_logement\\_social\\_9/financer\\_logement\\_social\\_129.html](http://www.cglls.fr/perennite_du_logement_social_7/financer_logement_social_9/financer_logement_social_129.html)

Le financement de la production de logements sociaux sur la base du Livret A, le préféré des « petits » épargnants, s'insère ainsi complètement dans un dispositif complexe mais homogène : constructions normées, exploitation financière standardisée, loyers réglementés, locataires spécifiques (plafonds de ressource), collectivités locales impliquées (au moins la garantie d'emprunt)... exonérations fiscales (TFPB, TVA réduite, régime spécifique d'IS pour les organismes, etc...)

Presque tout ce véritable *corpus* se trouve localisé ici :

L'Etat, le CCH et le financement du « logement locatif social » : livre III, titre 3 du Code de la construction et de l'habitation

[http://www.dguhc-logement.fr/conv/textes/pub/cch\\_ils.php](http://www.dguhc-logement.fr/conv/textes/pub/cch_ils.php)

et (aussi) ici :

Les aides fiscales (la réglementation) au LLS

[http://www.dguhc-logement.fr/docu/ils\\_fiscalite.php](http://www.dguhc-logement.fr/docu/ils_fiscalite.php)

### **Les ombres sur cette mécanique : pérennité de la ressource et coût réel du mécanisme**

On annonce un montant de prêts en hausse à quelques 9 milliards d'euros et un encours qui a très significativement augmenté ces dernières années (on est à plus de 160 milliards) mais qui, taux peu attractif et crise obligent, aurait tendance à baisser un peu (la décollecte...).

Autre difficulté qu'il faudra bien régler : avec la baisse des taux, il est probable que la CDC « perde » en prêtant...

*nb.* : il y aurait beaucoup à dire sur le positionnement institutionnel de la CDC, de ses dirigeants et de ses filiales, mais tel n'est pas le sujet du papier, pas plus que n'est ici traité pour la même raison le sujet (passionnant) des financements « verts » et « eco-conditionnés » dont la CDC est –sur impulsion *grenello-étatique* – un acteur en pointe... Enfin, la question du respect par la France des règles européennes est régulièrement posée, en particulier avec cette mécanique financière, et ça, « c'est une autre histoire... »

## *L'avis du banquier*

On a bien essayé de solliciter plusieurs professionnels du financement, parfois via d'excellentes introductions, le plus souvent de manière directe, sans grand succès sans que l'on sache si la période des fêtes en est la seule cause... Bref, comme pour les autres points de vue, s'il nous en parvient d'autres, on en fera état dans une prochaine lettre HCL.

Raison de plus pour remercier **Elio Tuccella qui est Directeur des marchés habitat et aménagement chez Dexia.**

<http://www.dexia-creditlocal.fr/habitat/Pages/accueil.aspx>

qui a bien voulu discuter avec moi en vue de ce hors-série.

Dexia, avec le Crédit local de France est « la banque » des collectivités locales, fille prodigue de la CDC et actionnaire dans environ 35 structures (ESH, SEM locales, Coop) et quelques 700 clients environs du secteur (en services bancaires) : c'est certainement le 2<sup>ème</sup> acteur bancaire du monde du logement social, derrière les Caisses d'épargne (aujourd'hui BPCE), si l'on classe « hors concours » la CDC... qui est certes banquier mais surtout en position institutionnelle.

On ne reviendra pas sur l'histoire tumultueuse, voire douloureuse (et pas que récemment) de cette banque « franco-belge ».

<http://www.cawa.fr/dexia-le-financier-des-collectivites-locales-francaises-dans-la-tourmente-article002253.html>

mais on peut rappeler que c'est Dexia qui joua en quelque sorte le chevalier blanc pour aider à la constitution d'un actionnaire de référence (loi Borloo)

[http://www.inventaires.fr/cgi-](http://www.inventaires.fr/cgi-bin/client/modele.pl?session=inventaires.58919.1262097795.SzoVq38AAAEAAEdPDVgAAAAI&modele=docu_plus&cat=10&action=download&prod=78&num_bin=1)

[bin/client/modele.pl?session=inventaires.58919.1262097795.SzoVq38AAAEAAEdPDVgAAAAI&modele=docu\\_plus&cat=10&action=download&prod=78&num\\_bin=1](http://www.inventaires.fr/cgi-bin/client/modele.pl?session=inventaires.58919.1262097795.SzoVq38AAAEAAEdPDVgAAAAI&modele=docu_plus&cat=10&action=download&prod=78&num_bin=1)

chez Logirep (Groupe Polylogis aujourd'hui) <http://www.logirep.fr/>

à la suite de la tentative sans succès du monde du 1% logement en fin 2002

[http://www.juri-logement.org/les\\_textes/DIVERS/ordo\\_refere\\_21-05-03.htm](http://www.juri-logement.org/les_textes/DIVERS/ordo_refere_21-05-03.htm)

de faire cesser l'anomalie que constituait Logirep à leurs yeux avec cette indépendance issue de son ancienne filiation avec la Sonacotra et de la pugnacité de ses dirigeants...

Dexia donc s'intéresse de très près au logement social

<http://www.dexia-creditlocal.fr/actualites/habitat/Pages/congres-ush-2009.aspx>

et notamment grâce à son enveloppe PLS (sur adjudication du Trésor, la première entorse au monopole de la CDC sur ce marché des prêts au LLS !)

<http://www.cawa.fr/banques-privées-et-credit-au-logement-social...-article002442.html>

[http://www.dqtpe.minefi.gouv.fr/directions\\_services/dqtpe/secteur\\_financier/pls.php](http://www.dqtpe.minefi.gouv.fr/directions_services/dqtpe/secteur_financier/pls.php)

Dexia est en mesure de prêter en financement principal pour le « haut de gamme » du logement locatif social mais aussi en prêt complémentaire et en offrant d'autres services...

<http://www.dexia-creditlocal.fr/habitat/offres/accueil/accueil-construction-et-acquisition/Pages/accueil.aspx>

Pour **Elio Tuccella**, la crise ne remet pas en cause la relation de confiance ancienne entre Dexia et ses « partenaires » (clients) du monde du logement social. La sérénité affichée ne semble pas feinte... Notre interlocuteur cite d'ailleurs les relations privilégiées avec le Groupe Logirep (justement) et le Groupe Hainaut Immobilier (<http://www.groupeghi.com/fr/7102/23/Presentation-des-entites-du-groupe-GHI.html>)

Bien sûr, il ne s'étend pas sur la « crise (...)

**Nb. :le texte introduit ici figure en version intégrale dans le hors série livré aux abonnés de la lettre HCL**

## *Le point de vue d'un élu local*

Montreuil est une grosse commune (plus de 100.000 habitants) de Seine-Saint-Denis qui jouxte Paris.  
[http://www.statistiques-locales.insee.fr/Fiches/RS/DEP/93/COM/RS\\_COM93048.pdf](http://www.statistiques-locales.insee.fr/Fiches/RS/DEP/93/COM/RS_COM93048.pdf)

Après presque un quart de siècle sous la férule d'un maire (PCF, puis réformateur) le député Jean-Pierre Brard [http://www.assemblee-nationale.fr/13/tribun/fiches\\_id/654.asp](http://www.assemblee-nationale.fr/13/tribun/fiches_id/654.asp) qui aura marqué « son » territoire, notamment au plan de sa politique immobilière, la ville est tombée dans l'escarcelle des « Verts » aux dernières élections municipales. L'actuelle maire est ainsi l'ancienne ministre et militante écologique, la sénatrice Dominique Voynet.  
[http://www.senat.fr/senfic/voynet\\_dominique04082l.html](http://www.senat.fr/senfic/voynet_dominique04082l.html)

Montreuil donc, est une commune assez particulière, à bien des égards une sorte de quartier populaire de Paris avec ses quelques 35% de logements sociaux, entre Bois de Vincennes et Boulevard périphérique, présentant notamment la particularité d'accueillir une forte population malienne (la légende prétend –ce qui est faux- que Montreuil est la 2<sup>ème</sup> ville malienne du monde...) et réputée pour attirer (les prix de l'immobilier parisien étant ce qu'ils sont !) une autre population, plus récente, mais qui a investi Montreuil avant son passage du « rouge » au « vert », celle des « bobos »...  
<http://www.montreuil.fr/>

**Daniel Mosmant** est maire-adjoint au logement à Montreuil (93) et répond (...)

**Nb. :le texte introduit ici figure en version intégrale dans le hors série livré aux abonnés de la lettre HCL**

## *Les commentaires d'un professionnel associatif*

**Michel Pelenc** est le délégué général de la fédération Habitat-Développement

<http://www.habitatdeveloppement.fr/>

l'un des deux grands réseaux associatifs intervenant dans le secteur (voir HCL du 30 novembre 2009)

Pour lui, oui, la crise impacte les conditions de financement, donc de production de logements « sociaux ». Il constate bien une baisse sensible des projets des propriétaires-bailleurs. Plus inquiétant peut-être pour **Michel Pelenc**, est la situation de difficultés (...)

*Nb. :le texte introduit ici figure en version intégrale dans le hors série livré aux abonnés de la lettre HCL*

Des logements, il y en a, il suffit de chercher



## *Le décryptage du spécialiste (\*)*

**André Dahle**, nom de plume d'un des plus fins observateurs de ces questions, qui avait ces dernières années signé pas mal de papiers dans une lettre d'information spécialisée (« e-hebdo » de Gefils, qui a changé de mains) nous aide et écrit de temps à autres dans HCL.

Il aurait aimé que je le présente ainsi : « *un des plus durables observateurs des questions de financement du logement social, André Dahle a connu les taux d'intérêt au plus haut, les chocs pétroliers, a enseigné l'histoire des financements long terme, le comportement des marchés de taux, il a également traité la dévalorisation des assignats sous la révolution française... Selon lui de nos jours, le logement social locatif est le premier poste d'actif de la sphère publique et l'actif le plus facile à vendre ...* »  
On est bien dans le sujet de ce hors-série, non ?

(\*) <http://fr.wiktionary.org/wiki/spécialiste>

-----

**Trois certitudes pour l'avenir :**  
**(...)**

**Nb. :le texte introduit ici figure en version intégrale dans le hors série livré aux abonnés de la lettre HCL**

## *Quelques réflexions d'un urbaniste*

**Marc Wiel**, ( <http://sites.google.com/site/wielmarc/> ) ingénieur diplômé de l'École centrale de Paris, urbaniste, membre associé du Conseil général des Ponts et Chaussées, il a exercé dans plusieurs agences d'urbanisme (Rouen, Grenoble, Brest) et a dirigé l'agence d'urbanisme de Brest de 1981 à 2001. Il participe à l'animation des réflexions de la Fédération des agences d'Urbanisme (FNAU) à l'échelle nationale, a pour domaine d'intervention privilégié, tant à titre de chercheur que de praticien, la coordination entre les politiques d'aménagement et de déplacements.

Interrogé par mes soins, **Marc Wiel** que j'attendais plutôt sur le terrain de la mobilité et des déplacements (un des facteurs de coût du logement) nous livre une analyse claire, brillante qui met au jour ce qui est au fond une évidence, évidence « contrariée » par nos pratiques de spécialisation (le CCH, l'immobilier et les superstructures d'un côté, le code de l'urbanisme, le foncier et l'aménagement de l'autre par exemple).

-----

### **Financement du logement ou de l'aménagement ?**

(...)

**Nb. :le texte introduit ici figure en version intégrale dans le hors série livré aux abonnés de la lettre HCL**

## *L'analyse d'un chercheur*

Surtout à la suite du papier de Marc Wiel, je ne résiste pas au plaisir de publier à nouveau pour vous le faire partager - avec son amicale autorisation - cet article (\*) de **Vincent Renard** (<http://vincentrenard.eu/>), Il a été écrit il y a deux ans et c'est à cette aune qu'il faut lire ses propos sur la « crise ».  
Le titre à lui seul résonne comme un avertissement et est très explicite : il nous ouvre les horizons, même et surtout ceux de la production de logement social. Oui, le « marché » est là.  
Comment ne pas re-situer les questions du financement du logement (en ces temps de crise ou au mieux de très récente sortie de crise) avec le sujet des prix et valeurs foncières et immobilières et de leur extraordinaire hausse constatée ces dernières années ?  
**Vincent Renard**, qui est un des rares - pour ne pas dire le seul en France - à porter de longue date ce regard nous parle de la crise et nous décrit - mais ne nous explique pas - cette forme de saisissement « financier » des acteurs de la ville.

(\*) Papier publié à l'origine in la revue « le Débat » n° 148 - janvier/février 2008  
<http://www.le-debat.gallimard.fr/>

---

### **La ville saisie par la finance**

(...)

**Nb. :le texte introduit ici figure en version intégrale dans le hors série livré aux abonnés de la lettre HCL**

\*\*\*\*\*

#### **Crédits :**

Les illustrations exclusives sont de notre dessinateur Rodho (<http://blorg.canalblog.com/>) .

Les intervenants qui signent leurs articles conservent tous leurs droits sur les textes publiés : merci à André Dahle, Vincent Renard et Marc Wiel pour leur contribution écrite.

Les personnalités citées on été interrogées par HCL qui assume la responsabilité de la retranscription : merci à Daniel Mosmant, Elio Tuccella et Michel Pelenc pour leur participation.