



# 10<sup>ème</sup> Conférence départementale de l'habitat

---

17 décembre 2020

Visioconférence

## Synthèse des interventions

# Sommaire

## PREMIERE PARTIE : L'HABITAT DE DEMAIN : LA CRISE SANITAIRE COMME FREIN OU ACCELERATEUR DES TENDANCES EN MATIERE D'HABITAT ?

Marie-Christine Jaillet, chercheur et sociologue.....3

## SECONDE PARTIE : QUELLE SITUATION ET QUELLES PERSPECTIVES POUR LE LOGEMENT EN ISERE ?

Olivier Moine, Chambre des notaires de l'Isère.....9

Jean-Paul Girard, FNAIM de l'Isère.....10

Didier Munch, Caisse d'Epargne Rhône Alpes.....11

Valérie Férez, Action Logement.....12

Olivier Gallais, FPI Alpes.....14

Gilles Trignat, FPI Alpes.....15

Sylvain Melinand, Pôle Habitat-FFB.....16

Isabelle Rueff, ABSISE.....17

Réaction conclusive, Marie-Christine Jaillet, chercheur et sociologue.....18

### Conférence départementale de l'habitat, PDH, ODH...KEZAKO ?

Un **Plan départemental de l'habitat (PDH)** est un document d'échelle départementale qui a pour mission d'assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat des territoires, de nature partenariale. Il est co-porté par le Département et l'Etat pour une durée de 6 ans.

La **Conférence départementale de l'habitat** est une instance du PDH qui a lieu chaque année et qui rassemble l'ensemble des acteurs de l'habitat autour du bilan de la situation du logement en Isère.

**L'ODH ou Observatoire départemental de l'habitat** est l'outil d'observation du PDH. Outil de référence pour l'observation du champ de l'habitat dans les territoires, il met à disposition gratuitement des statistiques, des analyses territoriales et de la méthodologie.

Plus d'information : Service logement du Département de l'Isère (04 76 00 32 40)

# L'habitat de demain : la crise sanitaire comme frein ou accélérateur des tendances en matière d'habitat ?

---



**Marie-Christine JAILLET**

Chercheur et sociologue

**Qu'est-ce que la crise sanitaire, mais surtout le confinement, nous ont appris sur la question du logement ? Rien que l'on ne sache déjà, mais ils ont :**

- souligné la **nécessité de disposer d'un logement**
- montré le **poids des conditions de logement** dans la manière dont le confinement pouvait être vécu, **révélant l'ampleur des inégalités sociales**
- interrogé la **pertinence de certains choix urbanistiques**.

Autant d'éléments que la situation de confinement n'a pas, à proprement parler, suscités, mais qu'elle a réactivés, voire amplifiés.

Cette crise sanitaire, doublée d'une crise économique et sociale, n'a pas pu être anticipée. Ses effets continueront à se faire sentir dans les années qui viennent. Elle se caractérise par des dommages économiques et par des dommages sociaux désormais bien identifiés, mais aussi par des dommages psychiques. Un certain nombre de

réseaux alertent aujourd'hui sur la fragilisation psychique d'un grand nombre de nos concitoyens par effet d'isolement, de solitude, de stress, d'anxiété etc.

Concernant les effets à long terme, pour le moment, dans la période de crise, de très nombreux dispositifs d'aide ont été mis en place. Mais, lorsque l'on finira par sortir de cette crise, la mobilisation pour en compenser les effets risque de s'atténuer.

La cheffe économiste de l'OCDE Laurence Boone qui a été auditionnée le 16 décembre par la commission des finances de l'Assemblée nationale, a rappelé que **la Covid n'est pas socialement et équitablement distribuée**. Elle affecte d'abord les personnes qui vivent dans de mauvaises conditions, qui font des métiers difficiles, qui doivent prendre les transports en commun. Les secteurs économiques les plus touchés sont ceux qui concentrent le plus de jeunes, de moins qualifiés et de contrats précaires.

Ce qu'ont d'abord souligné la crise et le confinement, c'est la nécessité de disposer d'un logement.

## « Pour rester chez soi, il faut un chez soi »

### Comment se confiner quand on n'a pas de logement ?

Un grand nombre d'observations ont souligné ce paradoxe. À défaut de pouvoir loger les « personnes à la rue », deux types de réponse ont été apportés :

- Augmenter le nombre de places d'hébergement « temporaire » (+ 30 000 selon le Ministère du Logement qui se sont ajoutées aux 150 000 existantes), mais de nombreux constats et alertes ont été formulés sur les difficultés de « co habitation » dans les centres d'hébergement et l'extrême précarité de ces situations ;
- Ne pas verbaliser les personnes sans abri.

**Cette situation a réactivé la question du droit au logement** : le droit au logement s'est construit en France, pour la période la plus récente, de la loi Quillot (1982), au DALO (2007) qui a rendu ce droit opposable au tiers, en passant par la loi Besson (1990). Mais il a souvent été dégradé en un droit à l'hébergement plus qu'à un logement faute d'un nombre de logements ordinaires suffisant et il ne s'applique pas aux personnes les plus précaires : migrants sans papier en particulier.

**Ce que la crise sanitaire et le confinement ont montré, c'est la nécessité, déjà bien repérée, d'inverser le raisonnement** : « un logement d'abord », pour reprendre l'expression d'une action publique, au lieu de faire de l'obtention de ressources la condition pour accéder à un logement.

### Comment payer son loyer quand on a perdu tout ou partie de ses ressources ?

Une étude de l'INSEE parue en octobre 2020 montre que « **un quart des ménages déclare une baisse de leur situation financière à la suite du confinement de mars** ». C'est le cas d'un tiers des ménages avec enfants » et « parmi les 10% des

*ménages les plus modestes, 35% ont assuré percevoir une dégradation de leur situation financière*».

Nombre de salariés, même ceux bénéficiant des meilleures protections, ont connu une baisse de leur revenu et les salariés précaires (en CDD, en intérim) ont perdu leur travail et ont vu fondre leurs revenus du jour au lendemain. Quant aux indépendants, ils ont assez largement échappé aux mailles du filet de sécurisation qui s'est mis en place.

Par ailleurs, « *Plus d'un tiers des jeunes en emploi avant le confinement était sans emploi la semaine précédant l'enquête de l'INSEE* » et de nombreuses observations ont alerté sur la **précarisation / paupérisation des étudiants** qui ont perdu leur « petit job » (emplois saisonniers, dans la restauration, etc).

Ces constats ont fait ressurgir les débats sur l'instauration d'un Revenu de solidarité active (RSA) pour les moins de 25 ans et plus largement sur l'instauration d'un revenu universel.

Les associations de lutte contre la pauvreté ont témoigné de leur côté de **l'afflux de familles et de personnes seules pendant le confinement, inconnues jusque-là, venues demander de l'aide alimentaire pour faire face à la situation**.

Pour le moment, il ne semble pas qu'une réelle augmentation des impayés de loyers ait été constatée, ni chez les bailleurs sociaux, ni chez les bailleurs privés. **Les mesures pour endiguer les effets de la perte de revenus sur le paiement des loyers ont été nombreuses** : aides financières directes pour compenser la baisse des revenus, suspension des expulsions locatives jusqu'au 10 juillet 2020, attribution par Action Logement d'une aide pouvant aller jusqu'à 150 euros par mois pendant 6 mois pour aider au paiement des loyers, report de loyers dans le parc public, etc.

**Mais nombre d'acteurs se disent aujourd'hui inquiets sur la hausse possible des impayés de loyers à plus long terme, après la sortie de crise**. L'ANIL note une hausse de 15% du nombre de consultations pour impayés de loyer pour les locataires du parc privé par rapport à la situation

de septembre-octobre 2019, hausse plus sensible dans certains départements : Seine-Saint-Denis, Paris, Seine-Maritime, Bouches-du Rhône et Val-de-Marne.

De leur côté, les bailleurs sociaux ont identifié certains publics que la crise a fragilisés : les intérimaires, les auto entrepreneurs, les intermittents du spectacle, les salariés de la restauration en chômage partiel et privés de pourboires... La crise peut durablement peser sur les finances des organismes.

Il y a là un certain nombre d'indicateurs qui montrent l'existence de difficultés de paiement de loyers, attestant une fragilisation de la situation dans le logement en lien avec la paupérisation de certains ménages. **Les acteurs du logement manifestent une certaine inquiétude car nombre de dispositifs mis en place pour faire face à l'urgence peuvent s'arrêter.**

Des solutions existent d'ores et déjà, mais qui vont sans doute demander un effort financier supplémentaire : abondement des Fonds de Solidarité pour le Logement-FSL (pourra-t-il être supporté par les Départements confrontés par ailleurs à l'accroissement du nombre de « bénéficiaires » du RSA ? ou nécessitera-t-il un « retour » de l'État ? une hausse des Aides au Logement ?... )

Mais la crise peut avoir des effets à plus long terme dans la mesure où **elle a montré qu'un CDI ne protégeait pas nécessairement d'une baisse des revenus** : elle peut aboutir au renforcement des demandes de garantie adressées aux candidats à la location.

Plus fondamentalement, la situation vécue ces derniers mois (augmentation de la précarité et de la pauvreté, accroissement de l'insécurité sociale) remet sur la table la question de la garantie universelle avancée dans les propositions de la loi Duflot et non retenue alors pour, entre autres raisons, des arguments moraux ! (son existence aurait incité les locataires à ne pas payer leur loyer).

**Autre sujet important, la question des modes d'accueil des personnes âgées dès lors qu'elles ne sont plus autonomes.** La situation vécue dans les EHPAD a montré que l'enjeu n'était pas seulement d'être hébergé, accompagné sur le plan médical, de disposer d'un certain nombre de services permettant d'assurer la vie quotidienne, mais que fondamentalement, parce que nous sommes des êtres sociaux, le lieu où l'on vit est un lieu à partir duquel s'organisent nos relations sociales avec nos proches et les personnes avec qui nous cohabitons. **Nous avons bien vu l'importance de cette dimension relationnelle chez les personnes âgées dépendantes ou en perte d'autonomie** des EHPAD, privées, pour des raisons sanitaires, de leurs contacts habituels.

Quand le département de l'Isère, et comme d'autres, connaîtra un vieillissement de sa population dans les décennies à venir, qui se traduira par l'augmentation des personnes en perte d'autonomie, la question de leur accueil, révélée par la crise sanitaire, aura toute son importance.

### **Réactions des participants :**

**Jean-Paul Girard (FNAIM) :** l'analyse des impayés au niveau des agences immobilières de la FNAIM n'a pas révélé une hausse des impayés sur l'Isère, pour le moment.

**Marie-Christine Jaillet :** effectivement, cette observation est largement partagée. Pour le moment, les dispositifs d'accompagnement ont permis de répondre aux situations d'urgence. La modification du mode de vie et de la consommation a joué aussi. L'inquiétude pour l'ensemble des bailleurs publics ou privés, se porte plutôt sur l'après-crise.

**Christian Coigné (Département) :** est-ce que vous pensez que le confinement a fait prendre conscience aux familles, aux ménages, que le logement était important et que la dépense liée au logement était prioritaire par rapport aux autres dépenses ?

**Marie-Christine Jaillet** : dans les arbitrages des ménages, c'est tout à fait juste. L'importance du logement pour les ménages est repérée depuis fort longtemps. Dans la gestion des budgets par les ménages, un certain nombre de dépenses n'ont pas pu se faire pendant le confinement. Mais, dans le même temps, le coût de l'alimentation a augmenté car il fallait assurer le repas du midi pour les enfants qui sont habituellement à l'école.

**Cécile Martinet (ADIL)** : a constaté localement la hausse des consultations des usagers concernant les impayés de loyers.

**Marie-Christine Jaillet** : c'est tout à fait vrai, j'ai mentionné d'ailleurs l'observation de l'ANIL. D'après l'ANIL, il pourrait s'agir de ménages qui auraient peur de se retrouver en situation d'impayés et qui cherchent des informations sur les dispositifs exceptionnels mis en place. Ils seraient dans une démarche d'anticipation sur un risque.

**Anne Gérin (Département)** : pour information, au niveau départemental, dans la gestion du FSL, nous ne voyons pas des effets de hausse de demande. De la même façon pour toucher un public plus large, vous avez évoqué la perte de revenus notamment dans le domaine de l'hôtellerie, restauration, nous avons mis en place un dispositif spécifique pour aider des ménages au-dessus de nos plafonds FSL pour pouvoir anticiper la hausse des impayés. L'ensemble des acteurs sociaux sont conscients des risques provoqués par la crise sanitaire et que nous avons déjà anticipé avec la mise en place de dispositifs spécifiques. Mais la problématique de financement de tous ces dispositifs (FSL, RSA) pèsera sur les dépenses des départements, nous sommes comme les ménages avec des dépenses contraintes.

**Isabelle Rueff (Absise)** : côté bailleurs sociaux, la situation est contrastée du côté des impayés. Globalement une hausse des impayés mais qui préexistaient avant la crise sanitaire. Les dispositifs sociaux ont joué leur rôle d'amortisseurs (hausse très modérée des bénéficiaires des aides). En revanche, on constate l'arrivée d'un nouveau public, celui des salariés.

**Marie-Christine Jaillet** : ces observations sont concordantes avec mes propos. Les dispositifs ont servi d'amortisseurs. La crise a précarisé de nouvelles populations. L'inquiétude est plutôt pour demain.

## « Pour rester chez soi, il faut un chez soi habitable »

La manière dont le confinement a été vécue au quotidien a tenu, en premier lieu, aux conditions de logement et d'habitat, selon que la taille du logement a permis à chacun de ses occupants de bénéficier d'un espace à soi pour vaquer à ses activités (professionnelles ou scolaires) ou qu'elle ait imposé une cohabitation à plusieurs dans un espace réduit sans offrir de possibilités d'isolement ; selon également qu'il a disposé d'un espace du dehors, à minima un balcon, une terrasse, ou mieux encore, d'un jardin.

**Le confinement a mis en lumière des inégalités que nul n'ignorait, mais il les a aussi décuplées.** Outre l'inconfort subi, l'inadaptation du logement, soit par sa surface, soit du fait de sa localisation, ou de son insuffisante luminosité, ou encore de ses aménagements a favorisé les tensions, voire les

violences intra familiales, entre adultes, mais aussi entre parents et enfants.

Si le droit au logement inscrit dans la loi tardait déjà à être une réalité, le confinement a montré qu'avoir un logement, ce n'est pas simplement pouvoir profiter d'un toit, mais c'est avoir la possibilité d'habiter pleinement un espace qui certes puisse être partagé avec d'autres, mais qui permette aussi de s'en mettre à distance : à 4, 5 ou plus dans 40 m<sup>2</sup>, ce n'est pas possible d'organiser un quotidien viable. Etre à deux dans 10 m<sup>2</sup> pendant 2 mois avec le droit de sortir 1h par jour, cela ne l'est pas davantage. Habiter avec 4 enfants, petits ou grands dans 80 m<sup>2</sup> jour et nuit, non plus !

La sur-occupation, la mauvaise isolation (quand il n'y a plus de bruit dehors, ce sont ceux des voisins que l'on entend), l'humidité, l'absence d'éclairage, etc... sont insupportables quand il faut les supporter 24h sur 24h.

Demain, les politiques du logement devront répondre à cette double nécessité : disposer d'un toit (abri) est un droit, mais **le droit au logement c'est disposer d'un logement « habitable », c'est-**

**à-dire de qualité, adapté à ses besoins dans lequel chacun puisse mener pleinement sa vie en toute quiétude.**

Et dans une société où la crise sanitaire se double d'une crise économique qui affectera durablement une partie des ménages les plus modestes, elle devront, après l'avoir fragilisé par des mesures d'inspiration néolibérale, conforter le modèle français du logement social en donnant à ses acteurs (bailleurs et collectivités) les moyens d'assurer à ceux des ménages dont le niveau de revenu ne permet pas d'y accéder par le marché, des conditions d'habitat non seulement décentes, mais confortables. Le confinement a pointé l'inégalité dans le confort du logement et la nécessité pour vivre bien de disposer d'un logement adapté à ses besoins.

Tous les réseaux professionnels ont alerté sur **les violences familiales** et ont montré **le rapport qu'il y a eu entre les tensions/violences et les conditions de logement et d'habitat.**

## **« Pour rester chez soi, il faut rendre la ville habitable »**

L'annonce du confinement et donc la perspective de devoir rester à demeure ont donné l'envie à ceux qui en avaient la possibilité, parce qu'ils avaient la perspective de télé-travailler et parce qu'ils possédaient une maison familiale ou une résidence secondaire, de quitter (fuir ?) leur appartement et les grandes villes. On a beaucoup glosé sur *l'exode urbain* des Parisiens ou autres habitants des métropoles et leur arrivée dans leurs lieux de villégiature, en bord de mer, dans les îles ou à la montagne.

Le terme « exode » n'est, pour le moins, pas approprié (ni par l'ampleur du phénomène, ni par son contenu sociologique) car ce sont aussi des étudiants qui ont quitté les grandes villes pour rentrer chez « eux ».

Par ailleurs, les **déplacements se sont surtout faits vers les départements péri-métropolitains**, les citadins espérant y trouver des conditions de vie « en confinement » plus propices, en s'installant dans un autre cadre de vie : à la campagne, plus près de la nature et d'un jardin, dans la famille, une maison prêtée par des amis, une résidence, certes secondaire, mais investie chaque fin de semaine.

Si la **possibilité de choisir son lieu de confinement signe une inégalité sociale de plus**, les destinations choisies, quand il s'agit de vivre en permanence chez soi, et quand la contrainte de la présence quotidienne sur son lieu de travail est levée, indiquent **une forme de refus de la ville dense** (fut-elle, en ces circonstances particulières, apaisée et silencieuse) à l'inverse donc de ce que prônent au nom du développement durable les politiques publiques depuis plus de 20 ans. Et ce phénomène doit d'autant plus interroger qu'il a plutôt été le fait de strates sociales qui n'étaient pas (de loin !) les plus mal logées en ville ou dont le choix du logement n'était pas des plus contraints.

**À cet attrait pour le village, le bourg, la petite ou moyenne ville, un environnement moins minéral, s'est ajoutée une forme de plébiscite de la maison, pourtant fortement disqualifiée par ces mêmes politiques publiques.**

Ces deux constats - dont le second ne surprendra pas qui s'intéresse au type d'habitat que souhaite un grand nombre de ménages français, en particulier ceux qui ont charge d'enfants - devraient interroger la doxa en matière d'urbanisme.

On peut d'ailleurs penser **qu'une partie de celles et ceux qui ont constaté, grâce au télétravail, qu'il était possible de travailler pour partie à distance de son bureau en restant chez soi, poursuivront l'expérience au-delà du confinement** et quitteront les métropoles pour s'installer « en maison » à « la campagne », afin de préserver une qualité de vie à laquelle la pandémie leur a permis de goûter, pas seulement pour quelques jours de vacances. Nous avons quelques indicateurs tenus pour l'instant, il s'agira de voir si c'est une tendance de long terme. L'expérience du travail à domicile pendant le confinement a été contrainte et généralisée, mais

**demain, le télétravail peut s'organiser plus largement qu'il ne l'est actuellement, pour 2 à 3 jours par semaine, permettant à certains ménages de reconsidérer leur stratégie résidentielle.**

Ainsi, il est possible que les territoires « malmenés » par la métropolisation aient, « avec l'aide de la COVID 19 », retrouvé une attractivité et par là, leur « revanche » sur les métropoles, et ce durablement. Il en est de même pour la maison individuelle, plus confortable à vivre par temps de confinement que l'appartement urbain, fût-il inséré dans un éco quartier répondant à tous les critères vertueux de l'exigence écologique.

Redoutable défi, si l'on ne veut pas revenir à l'étalement urbain et si l'on veut préserver la nature, limiter la consommation de terres agricoles, que celui qui consiste à rendre désirable la vie en ville, et en particulier dans les plus grandes. C'est bien l'ensemble de la pensée urbanistique qu'il va falloir réviser si l'on veut répondre à la question posée par le confinement : comment rendre la ville vraiment habitable ?

### **Réactions des participants :**

**Christian Coigné (Département) :** « C'est effectivement riche d'enseignement car les aspirations des ménages se positionnent quelque part en opposition à la loi SRU, au renouvellement urbain et que la solution est bien de disposer d'un logement adapté à ses besoins mais aussi dans un environnement urbain adapté. La question de la forme urbaine devient encore plus importante ».

**Marie-Christine Jaillet :** « L'enjeu demain sera de prendre en compte deux objectifs qui paraissent contradictoires : d'une part répondre aux exigences liées au réchauffement climatique et à la préservation des ressources notamment foncières, à la limitation des déplacements et d'autre part, prendre au sérieux les besoins exprimés par les ménages. Cette expression n'est pas nouvelle mais le confinement en a apporté la preuve, avec ces ménages vivant au cœur des métropoles et plutôt bien logés qui ont quitté leur lieu de résidence.

**Emeline Balard (Vals du Dauphiné) :** « Le télétravail ne concerne qu'une petite partie des actifs. Ceux qui étaient en première ligne lors de la crise (caissières, infirmières, livreurs...) sont également les plus précaires et souvent des femmes : ces ménages n'ont pas toujours le choix de se loger, de s'extraire de la ville et de gagner en qualité de vie. Quelles solutions pour ces ménages ? »

**Valérie Ferez (Action Logement) :** « Il ne faut pas oublier la question des services connexes ».

**Marie-Christine Jaillet :** « Je partage ces observations. Pour ces ménages, s'extraire de la ville signifie s'éloigner de son lieu de travail. L'idée que demain la solution est de vivre à la campagne parce que tout le monde peut télétravailler est erronée. Car d'abord le rapport au télétravail est complexe et nombre de télétravailleurs se sont plaints du manque d'interactions sociales. Il peut y avoir demain une demande de télétravail mais sur un nombre de jours limités. Au lieu d'être un navetteur domicile-travail tous les jours, on ne l'est alors plus que 3 jours par semaine, ce qui peut permettre d'installer sa famille plus loin du travail, dans une ville moyenne ou petite ou une localité desservie par le train. Mais, il ne faut pas oublier que certains emplois ne sont pas télétravaillables et qu'il faut pouvoir disposer en ville de logements abordables, de qualité et dans un environnement qui permette de satisfaire le besoin du dehors, d'un environnement moins minéral, mais pourvu d'équipements et de service ».

**Christian Coigné (Département) :** « Tout en sachant quand même que le télétravail est arrivé de façon brutale et que l'on sait que l'humain a besoin de temps pour s'adapter. Il ne faut pas oublier que dans les territoires ruraux, la fibre n'est pas présente partout et que cela pose des difficultés de connexion. Le Département de l'Isère a mis des moyens importants pour réduire cette fracture numérique ».

**Marie-Christine Jaillet :** « Dans un certain nombre d'entreprises privées et publiques, des négociations sont en cours pour développer cette fois des chartes de télétravail. Ce qu'on a connu cette année, c'est du travail à domicile sous contrainte. Le télétravail suppose un encadrement, des négociations etc ».

# Quelle situation et quelles perspectives pour le logement en Isère ?

Est-ce que la crise sanitaire a un impact sur les marchés immobiliers en Isère ? sur la construction publique et privé ? Est-ce que les acteurs perçoivent dans leurs publics une évolution des attentes résidentielles ? Est-ce que des difficultés sociales ont été repérées ? Quelles perspectives pour 2021 ?

## « En cette année particulière, le marché a bien résisté en Isère »



**Me Olivier MOINE**

Président

L'année était très particulière mais le marché a plutôt bien résisté. Les statistiques arrêtées à fin septembre 2020 indiquent que le volume des transactions a baissé de 5% sur un an, en sachant qu'on sort d'une année 2019 très dynamique. **En 2020, les volumes restent finalement assez élevés.**

Au niveau des prix de l'immobilier en Isère, ils ont progressé. **Sur les appartements anciens, les prix ont augmenté de + 2.6% en Isère avec des contrastes selon les secteurs** ; Grenoble (+5.1 %) a notamment progressé contrairement à l'année précédente.

Concernant la maison individuelle, elle est toujours aussi plébiscitée, l'attrait pour ce produit est confirmé, avec une évolution des prix à la hausse de +5.2 % sur le département.

**Dans le contexte actuel, l'immobilier reste une valeur refuge pour les ménages.** Les effets de la crise sanitaire sur les marchés boursiers incitent à se tourner vers l'immobilier. L'Isère se caractérise par un marché d'utilisateurs, les ménages achètent pour résider dans leurs logements. Le contexte des taux d'intérêts bas favorise les acquisitions.

L'année 2020 a été complètement décalée avec les deux premiers mois dans la dynamique de l'année 2019, une période de confinement pendant laquelle des ventes ont pu être régularisées avec la signature à distance, mais l'arrêt des visites des biens a provoqué une chute des avant-contrats. A la fin du premier confinement, on a fait face à un rebond, avec un marché dynamique et la signature de beaucoup d'avant-contrats. Le fait d'avoir un projet immobilier et de se retrouver confiné a poussé à se projeter rapidement sur un nouveau logement. Au deuxième confinement, le marché a de nouveau un peu ralenti du fait encore une fois de l'arrêt des visites, mais de façon plus légère. Sur le bilan, on se rend compte que le marché 2020 a bien résisté.

**Les acquéreurs ont manifesté leur intérêt pour les espaces extérieurs** : le balcon, la terrasse et le jardin. On le constate avec l'évolution positive des prix des maisons anciennes.

Le télétravail a entraîné de nouveaux besoins avec des acquéreurs qui s'interrogent sur le débit et la connexion internet du logement, paramètre qui peut fortement varier selon le territoire dans lequel le bien immobilier est situé.

# « Des acquéreurs de plus en plus concernés par les aspects énergétiques des logements »



**Jean-Paul GIRARD**

Président

**Rappelons que l'année 2019 a été exceptionnelle du point de vue de l'immobilier.** L'année 2020 a connu dans ses deux premiers mois la même dynamique positive qu'en fin 2019, un arrêt brusque de l'activité en mars avec une activité ralentie jusqu'en mai. Une forte reprise ensuite dès le déconfinement. On s'est retrouvé au mois de septembre avec des chiffres estimés à -10% du chiffre d'affaires. Le métier a sauvé les meubles !

Le deuxième confinement était totalement différent avec un mois d'arrêt, une activité au ralenti. Nous avons pu travailler en collaboration avec les études notariales pour signer en visioconférence. Les banques ont fait leur travail également.

Aujourd'hui, concernant le bilan du marché sur 2020, la FNAIM a estimé le nombre de transactions à 980 000 (actuellement à fin novembre) au niveau national, ce qui laisse présager une baisse de 8 % des transactions en France. Les chiffres isérois suivent la même tendance. **Nous sommes donc sur une baisse des volumes de transactions.** Cette baisse s'explique aussi par la baisse du nombre de biens à vendre et par la problématique énergétique des logements : **les logements anciens trouvent de moins en moins preneurs.** Une prise de conscience également des acquéreurs concernant le télétravail : besoin de fibre et d'une connexion internet fiable.

**Concernant les prix, +2.4 % d'augmentation des prix des appartements.** La demande de maisons individuelles est très forte, notamment en nord-Isère, mais coté FNAIM, nous n'observons pas

forcément une grosse augmentation des prix, plutôt une stabilité des prix.

Nous constatons aussi que les acquéreurs sont de plus en plus concernés par les aspects énergétiques des logements. **Il faut savoir qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2021, le DPE<sup>1</sup> sera opposable sur les ventes, il va devenir un élément important et pris en compte dans le prix des biens.** Ce sera un gros sujet pour l'année à venir.

Pour résumer, l'année 2020, malgré la crise sanitaire, reste une belle année.

Je rappelle que la FNAIM ne représente pas seulement l'activité de biens immobiliers mais également les activités de gestion et de syndics. Je tiens à féliciter toutes les entreprises qui ont géré sans faille le parc immobilier pendant cette crise sanitaire.

**La crise n'a pas entraîné de gros impayés sur le parc privé.** Nous sommes en règle générale à 95% de paiements réguliers et 5% d'impayés sur tous les cabinets de gestion immobilière mais nous n'avons pas observé de déséquilibres à ce niveau-là. Néanmoins, un lourd constat des grosses hausses d'impayés sur les commerces et locaux.

---

<sup>1</sup> Diagnostic de Performance Énergétique

# « On peut craindre en 2021 une propagation de la crise sanitaire dans l'économie réelle »



**Didier MUNCH**

Directeur Centre Habitat

Comme pour tous, en termes d'activité, l'année a connu de fortes fluctuations. Néanmoins, lors du confinement de mars, le niveau d'activité était très différent d'un établissement bancaire à l'autre puisque **le confinement est venu poser la question de nouveaux enjeux, nouveaux défis auxquels les banques étaient plus ou moins bien préparées :**

- Ne plus recevoir de client dans nos agences alors que la matière immobilière se prête particulièrement aux rendez-vous en présentiel : on vient souvent finaliser un dossier en face à face
- La capacité de traiter des dossiers en dématérialisation qui fait appel à la transition numérique
- La mise en télétravail de nombreux collaborateurs, un effectif contracté.

Cette situation a abouti à un retrait de nombreux intervenants bancaires sur le premier confinement. Seuls ceux qui étaient déjà prêts à cette transition ont pu continuer à travailler. Dans cette logique-là, la Caisse d'Épargne étaient bien avancée sur cette transition numérique et nous avons pu aborder relativement bien cette période difficile avec une volumétrie de notre activité qui est restée très soutenue. La contraction du marché ne nous a pas atteints puisque nous avons récupéré les activités d'autres acteurs qui n'étaient plus sur le territoire.

Pour le deuxième confinement, l'ensemble des acteurs bancaires était mieux préparés ce qui a permis une bonne répartition des flux.

**Par ailleurs, en 2020, nous avons subi une restriction de l'accès au crédit mais la cause n'est pas à chercher dans la crise sanitaire.** Le Haut Conseil de Stabilité Financière est venu fin 2019 poser un certain nombre de recommandations concernant l'attribution des crédits. Ces restrictions sont de deux ordres :

- Une durée maximum ramenée à 25 ans
- Un endettement maximum ramené à 33%

Ces mesures n'étaient pas directement coercitives, leur application a été plus ou moins variable d'un établissement à l'autre et s'est mise en place progressivement courant 2020. Les effets principaux se sont portés sur deux cibles d'acheteurs : les **primo-accédants**, ménages les plus fragiles, touchés fortement par la question de l'endettement et de la durée, bénéficiant jusqu'alors de l'effet solvabilisant de prêts allant jusqu'à 30 ans. La deuxième cible impactée concerne les **investisseurs**, des ménages avec des revenus plus élevés mais dont l'endettement se porte plus sur la notion de reste à vivre que d'endettement à proprement dit.

Concernant les perspectives 2021, les banques vont jouer leur rôle pleinement auprès des clients professionnels avec des mesures d'accompagnement individualisées.

Par ailleurs, le **Haut Conseil de Stabilité Financière s'est réuni ce 17 décembre 2020 et a allégé ses recommandations** : la durée de 25 ans est rallongée à 27 ans et le taux d'endettement

maximum passe de 33 à 35%. Enfin, la capacité des établissements à pouvoir déroger à ces mesures passerait de 15 à 20%. Ces mesures sont favorables et positives même s'il faudra un délai pour les mettre en place.

Enfin, **on peut craindre en 2021 une propagation de la crise sanitaire dans l'économie réelle se matérialisant par la défaillance de certaines**

**entreprises et des situations personnelles qui vont se tendre.** Le rôle du banquier est de prêter mais aussi d'être vigilant dans ses conseils par rapport aux personnes qu'il accompagne. **Il y aura une appréciation plus fine des risques liés aux différents profils, notamment des plus fragiles, et une adaptation des produits,** notamment par rapport à l'assurance chômage qui vient couvrir le risque de perte d'emploi.

## « La dynamique du marché existe mais les freins en terme de solvabilité des ménages sont réels »



ActionLogement 

**Valérie FEREZ**

Directrice Territoire Isère

Action Logement a constaté aussi que la dynamique du marché existe mais que les freins en terme de solvabilité des ménages sont réels, particulièrement pour les jeunes ménages actifs et les primo-accédants.

### Adapter les aides à l'accession

Le contexte sanitaire et les difficultés économiques consécutives ont accentué ce constat à l'issue du confinement. Pour faire face aux difficultés sociales générées par la crise sanitaire pour notre public cible (les salariés des entreprises privées), et plus spécifiquement les primo-accédants, **Action Logement s'est mis en ordre de marche rapidement pour reformater son offre de prêts accession.** Il était essentiel d'agir sur trois leviers : le taux, le montant et la durée du prêt, avec un enjeu de lisibilité dans un environnement de marché où l'offre est multiple et devient complexe à appréhender par sa diversité pour les ménages.

En septembre, il a été acté de baisser le taux d'intérêt de 1 à 0.5% avec la mise en place d'un montant de prêt unique réévalué à la hausse et ce, sur tout le territoire, pour générer un effet levier de solvabilisation car en zones détendues par exemple, on va multiplier les aides existantes par quatre.

Les nouvelles modalités de distribution s'appliquent à différentes natures d'opérations, pour accompagner avec flexibilité les différents parcours résidentiels. Action Logement finance donc l'acquisition d'un logement neuf, ancien avec ou sans travaux, l'accession sociale à la propriété dont l'acquisition d'un logement social, l'accession en bail réel solidaire, la construction ou l'agrandissement de son logement.

Concernant les conditions d'éligibilité, le logement doit respecter des conditions de performance énergétique, avec un Diagnostic de Performance Energétique compris entre A et E pour contribuer à faire diminuer les charges de logement. 80 % des

salariés bénéficiaires doivent être sous les plafonds PLI. En résumé, trois axes à retenir sur le volet accession : un montant de prêt de 40 000€ maximum sur une durée allongée jusqu'à 25 ans et un taux d'intérêt de 0.5% (hors assurance).

**Action Logement a également revisité son offre relative à l'agrandissement du logement. Nos modes d'habiter ont évolué, le confinement a questionné nos besoins en surface habitable avec l'envie de pousser les murs ou d'opérer des aménagements différents liés aux besoins de télétravailler.** Pour ce faire, le prêt agrandissement a été augmenté avec un plafond à 20 000 €, en assouplissant la notion de surface afin de pouvoir répondre à ces nouvelles attentes.

Ces deux prêts ainsi reconfigurés contribuent à l'amélioration du pouvoir d'achat des salariés et favorisent les parcours résidentiels en sécurisant le passage de la location à l'accession.

### **Bénéficiaire d'un accompagnement social**

Pour sécuriser les ménages, le nombre des accompagnements CIL-Pass-assistance ont augmenté avec un renforcement de l'offre d'aides et services distribués par nos conseillères sociales.

Nos équipes sont équipées pour continuer à distribuer nos aides avec une accentuation de la dématérialisation des process permettant d'accompagner financièrement les salariés en difficultés et de poursuivre à l'issue du 1<sup>er</sup> confinement un accueil de proximité sur rendez-vous des salariés les plus fragiles.

### **Mettre en place une aide exceptionnelle aux salariés fragilisés par la crise sanitaire**

**L'aide a été mise en place dès juin 2020 pour aider les salariés en situations de chômage partiel ou en baisse de revenu variable.** Près de 80 000 salariés ont déjà bénéficié de cette aide. **Action Logement a pleinement joué son rôle d'amortisseur.** A présent, Action Logement va élargir l'aide au bénéfice des salariés demandeurs d'emploi ayant perdu leur emploi depuis le début de la crise sanitaire et dont les revenus actuels sont inférieurs à 1.5 fois le SMIC.

Le 16 décembre, cette aide exceptionnelle a été également élargie dans sa durée puisqu'elle sera distribuée sur toute la période de crise sanitaire. Délivrée sur une durée maximum de 6 mois pour les salariés en recherche d'emploi, elle vient compléter le panel des aides publiques existantes.

# « Le secteur du neuf a moins résisté que l'ancien. La baisse des permis de construire s'élève à 40 % en 2020 »



**Olivier GALLAIS**

Président

En préambule, il faut évoquer les entreprises du BTP. Au 17 mars 2020, les chantiers se sont effectivement arrêtés mais globalement s'il y a un secteur qui fonctionne totalement aujourd'hui c'est bien celui du bâtiment : on n'a aucun problème de délais ni de construction.

**Sur le marché du neuf, nous avons moins résisté que le marché de l'ancien.** La FNAIM indiquait une baisse de 5%, côté promotion la baisse se situe autour de 20%. Entre janvier et fin novembre 2020, cela représente 1 800 logements en Isère (en réservations nettes).

Le marché du neuf a été en dents de scie : un freinage brutal pendant le 1<sup>er</sup> confinement, puis ensuite une réactivité très forte avec l'augmentation de nos réservations pendant l'été. Ensuite, on redescend à un niveau moyen.

Concernant les prix, sur le neuf on est en augmentation de 4% entre décembre 2019 et décembre 2020. Mais, la particularité de l'Isère, c'est qu'on revient au niveau de prix de 2007, juste avant la crise boursière de 2008. **En Isère, en une dizaine d'années les prix de l'accession dans le neuf n'ont quasiment pas bougé.**

Ce qui est plutôt dérangeant parce que les ménages qui achètent un logement neuf et qui empruntent pour cela, c'est souvent un ascenseur social, ça leur permet de revendre plus tard pour acheter plus grand et si les prix n'augmentent pas à minima de la hausse du coût de construction ou de l'indice d'inflation, ils perdent de l'argent dans le temps...C'est problématique et très spécifique à l'Isère, particulièrement sur la métropole grenobloise.

Concernant les mises en vente, nos réservations de l'année 2020 concernaient des opérations qu'on a traité en 2018 (signature terrain) avec une obtention de permis en 2019, pour les vendre en 2020 et construire en 2020/2021. La baisse des permis de construire s'élève à 40% en 2020. Je tire une vraie sonnette d'alarme à ce sujet. Malgré le pacte national de la relance pour la construction, la filière de la promotion et de la construction n'est pas entendue, il est urgent de libérer des permis de construire.

Depuis le mois de novembre 2019 et début 2020, nous n'avons pas pu rencontrer les élus car on approchait des élections municipales, ensuite tout a été différé par la crise sanitaire. En novembre 2020, nous sommes sur une baisse de 40% des commercialisations en Isère.

# « 50 % des logements sociaux sont construits par la promotion privée en Isère : l'impact sera réel sur la production de logement social à venir »



**Gilles TRIGNAT**

Vice-président de l'Isère

Il faut préciser que la baisse des mises en vente n'est pas liée à une désaffection des acheteurs dans le neuf, la demande est toujours présente, mais liée à la baisse de l'offre disponible car les stocks à la vente diminuent. Ce qui est intéressant pour le maintien du marché mais ce qui augure des jours difficiles pour la suite.

**La baisse des permis de construire a commencé en septembre 2019, bien avant la crise sanitaire avec la période pré-électorale qui s'annonçait pour mars 2020** et nous savons très bien que ces périodes ne sont jamais favorables pour la construction. La crise sanitaire est venue aggraver la situation. La plupart des premiers exécutifs se sont réunis seulement à partir de septembre 2020, les premiers contacts avec les nouvelles équipes ne se sont réalisés qu'à partir de cette date.

La baisse des permis de construire va bientôt commencer à se faire sentir pour la filière du BTP.

**Nous avons de plus en plus d'appels d'architectes, de bureaux d'études et d'entreprises de travaux publics qui commencent à chercher du travail car le carnet de commande est vide.**

Les effets se feront ensuite sentir pour les entreprises plus en aval de la filière.

Par ailleurs, il ne faut pas oublier les interactions entre logement privé et logement social et rappeler que les promoteurs privés construisent 50% des logements sociaux en Isère voire 60% sur la métropole grenobloise. L'impact sera aussi réel sur la production de logement social à venir.

# « Les acquéreurs nous posent la question de la couverture internet du foncier avant d'acheter »



**Sylvain MELINAND**

Président de la section Pôle Habitat  
FFB Isère

**Concernant la production de maisons individuelles, malgré le contexte sanitaire, la production s'est réalisée assez sereinement** parce que la maison individuelle ne nécessite pas de co-activité, les artisans ont été agiles et on a pu produire. En 2020, on devrait livrer ce qu'on a produit en 2019. En ce qui concerne la vente en Isère dans le neuf, la tendance est équivalente au national. Sur 12 mois, on a 8 700 logements autorisés, ce qui donne une baisse de 21 % en Isère. Dans le détail, -25 % pour le collectif sur un an, -27 % en individuel groupé et -6 % en individuel pur. Il y a bien entendu une différence entre l'autorisé et le construit, un logement pouvant être autorisé mais jamais construit ! Ces statistiques risquent d'être encore plus dans le négatif.

Le logement individuel a donc bien résisté sur 2020, encore mieux au troisième trimestre 2020 (+2.2% par rapport à N-1). Les logements individuels purs autorisés à fin octobre 2020 correspondent aux ventes de juillet 2020, les délais sont plus courts qu'en collectif. En maison individuelle, entre la signature et la production, on est sur 6 mois de délais. Donc, compte tenu de l'activité commerciale sur le deuxième semestre 2020, les statistiques de production vont continuer d'augmenter sur la maison individuelle.

Dans le collectif, compte tenu de l'inertie du montage des opérations, les chiffres vont rester

durablement négatifs. Si rien n'est fait, au global, on sera confronté à un déficit de logements neufs en Isère.

Concernant les effets de la crise sanitaire et des besoins des ménages, la **covid 19 a été un extraordinaire accélérateur de tendances** : circuits courts, achats internet, télétravail. On ne pensait pas il y a quelques mois encore que nous utiliserions des outils de visioconférence. Aujourd'hui, je suis à Roussillon, à 94 km de Grenoble et participer à la Conférence me permet d'émettre zéro gaz à effet de serre. On est face à un vrai changement de paradigme. Les acquéreurs nous posent la question de la couverture internet des fonciers avant d'acheter. **Les critères ont évolué, les acquéreurs recherchent des maisons plus grandes (+ 100 m<sup>2</sup>) avec une pièce supplémentaire destinée à la chambre d'amis ou au bureau pour le télétravail.** On constate aussi une appétence pour les collectifs en zone C, dans des programmes à taille humaine, de 2 ou 3 bâtiments en R+2 maximum. **En maison neuve, la recherche se portera plutôt sur des lots en dents creuses plutôt qu'en grand lotissement.**

Concernant l'artificialisation des sols, il est nécessaire de rappeler le concept. L'artificialisation est définie comme la transformation des espaces naturels, agricoles ou forestiers par des aménagements pouvant entraîner une artificialisation partielle ou totale du sol. Il faut rappeler qu'une maison de 90 m<sup>2</sup> de surface habitable représente une emprise au sol de 65 m<sup>2</sup> sur une parcelle de 400 m<sup>2</sup>. Donc, nous ne sommes pas sur une imperméabilisation de 400 m<sup>2</sup> mais de 65 m<sup>2</sup>

# « La crise sanitaire a rappelé l'importance de travailler sur le patrimoine existant »



**absise** | les bailleurs sociaux  
de l'Isère

**Isabelle RUEFF**

Vice-présidente d'ABSISE

La crise sanitaire a rappelé l'importance de travailler sur le patrimoine existant. Quand on représente 89 000 logements en Isère, il y a à la fois l'importance de l'existant pour les personnes qui doivent se confiner et le rôle des bailleurs sociaux pour maintenir le lien social, vérifier qu'il n'y ait pas de locataire isolé, gérer éventuellement les difficultés de paiement des loyers pour un certain nombre de locataires.

**La question de l'existant est traitée depuis longtemps sous l'angle de l'amélioration thermique et sous l'angle de l'accessibilité avec les enjeux du vieillissement mais la crise a souligné la demande d'espace supplémentaire.** Lors des rénovations, il y a souvent la création de balcons, d'espace du dehors qui permet de prendre l'air.

En ce qui concerne le neuf, le constat est partagé avec les autres acteurs de la construction. **Mais plus que la covid-19, les élections municipales ont joué un rôle très fort sur la baisse de la construction.** Le travail reste à faire pour convaincre les élus de la nécessité d'avoir du patrimoine social. Notre prix moyen de loyer est de 5.72 € par m<sup>2</sup>, ce qui rend nos logements accessibles au plus grand nombre. Il faut qu'on puisse continuer à produire ces logements abordables quand on voit l'importance de la demande.

Parfois, nous avons l'impression que la crise sanitaire, l'enjeu de zéro artificialisation ou la densité sont des prétextes mis en avant et que derrière se cache la vraie difficulté des territoires à accepter l'idée du logement social et le fait d'accueillir des publics modestes. Il reste donc un vrai travail à faire pour arriver à convaincre qu'il est absolument nécessaire de continuer à produire.

Nous sommes un peu moins touchés que le privé, car nous n'avons pas d'enjeux autour de la commercialisation, notre offre trouvant quasi directement preneurs. Mais nous sommes liés à la production privée, dans le cadre des VEFA. Si une opération ne sort pas, le logement social n'existera pas non plus.

Enfin, la nécessité de faire évoluer l'habitat dans la question de la construction. On se heurte à un certain nombre d'injonctions, paradoxales parfois, entre un modèle économique fortement attaqué ces dernières années et la production d'un logement abordable avec une optimisation des surfaces, des annexes (terrasses, jardins), des pièces supplémentaires. **On est pris en étau entre ces deux injonctions, de produire plus grand, plus vert, moins haut et pas cher malgré tout, ce qui complique fortement la donne.**

Pour autant, l'engagement des bailleurs en Isère est entier et en lien avec l'ensemble des acteurs.

## Réaction conclusive de Marie-Christine Jaillet :

« Les propos tenus sont plutôt concordants avec mon analyse. Isabelle Rueff a rappelé qu'un autre évènement majeur a joué sur l'année 2020 à savoir les élections municipales, d'autant qu'elles ont duré pour cause de pandémie. Je partage ce poids des élections sur les difficultés rencontrées par le secteur de la construction, en particulier de logements sociaux. Derrière la nécessité de convaincre les élus, il y a aussi la nécessité de convaincre l'électorat car si les élus entendent en période préélectorale un certain nombre de réticences, celles-ci sont souvent liées à des représentations erronées d'une partie de l'électorat.

Dans une situation de crise économique et sociale, un certain nombre de personnes soulignent l'importance du logement social pour les plus modestes, tout en évoquant aussi de la réticence quand un projet se concrétise dans leur voisinage.

Je partage totalement ces injonctions paradoxales qui pèsent sur le logement social et les bailleurs sociaux : produire du logement abordable et accessible dans une société où les situations de précarité n'ont pas disparu voire vont se développer et la nécessité dans le même temps de répondre à des besoins légitimes qui sont ceux d'une surface plus grande, du rapport au dehors et dans un contexte où il faut pouvoir prendre en compte toutes les exigences d'une construction répondant au développement durable.

La crise sanitaire réactive la nécessité de préserver le modèle généraliste du logement social et le maintien de la mobilisation des finances publiques pour soutenir celui-ci.

Lors de ces dernières décennies, les collectivités locales ont été beaucoup appelées à se substituer au retrait de l'Etat, en particulier sur les aides à la pierre et le subventionnement du logement social, alors que leurs ressources financières sont fragilisées par la crise sanitaire.

Pour le moment, le filet de sécurité a tenu, la réactivité de l'ensemble des acteurs est présente...mais en 2021, quels seront les effets durables et à bas bruit de la crise ? »

