

DOSSIER DOCUMENTAIRE

LOGEMENT, ESS ET TRANSITION ÉCOLOGIQUE JUSTE

Octobre 2024

INTRODUCTION

Dans un contexte marqué par l'urgence écologique, la flambée des prix du logement et la hausse des inégalités territoriales, l'économie sociale et solidaire (ESS) se positionne comme un acteur clé pour repenser les formes d'habiter. Elle cherche en effet à concilier mixité sociale, participation citoyenne, sobriété foncière, densification territoriale responsable, et plus largement la transition écologique et la justice sociale.

Les travaux recensés au sein du Conseil d'orientation du Labo de l'ESS tels que *Habitat Durable* par l'[Avisé, Logement, les dynamiques](#) à l'œuvre par [CIRIEC France](#), *Habiter demain* par la [Fédération Nationale des Caisses d'épargne](#), *Le Logement, au cœur de la crise sociale* dans le dossier d'Alternatives Économiques, *l'accès au foncier des acteurs de l'ESS* par le [RTES](#), *l'étude sur le logement social* de la Banque des Territoires, ainsi que par divers organismes de recherche et d'observation (CEREMA, ANRU, Conseil National de la Refondation etc.), montrent que le logement n'est pas qu'une simple question de prix au mètre carré.

De la rénovation de quartiers entiers à la création d'habitats partagés et de coopératives d'habitants, en passant par l'écoconstruction et la mutualisation des espaces, l'ESS présente des initiatives comme UrbanCoop ou le PTCE La Main (Seine-Saint-Denis) qui témoignent déjà du potentiel de cette approche. Ces initiatives, porte-voix de l'Économie sociale et solidaire, démontrent que la dissociation entre foncier et bâti, le développement de lieux favorisant la mixité sociale et l'implication directe des habitants dans la gouvernance du logement peuvent être autant de leviers pour un habitat plus inclusif et durable.

L'économie sociale et solidaire (ESS) joue un rôle crucial face à la crise du logement, en proposant des solutions innovantes et en se concentrant sur l'accès au logement pour tous, en particulier pour les populations vulnérables. Les enjeux pour l'ESS dans ce contexte sont multiples : l'amélioration du cadre de vie et du lien social, l'accès à un logement abordable et de qualité, la mixité sociale et la diversification résidentielle, le développement de projets immobiliers plus inclusifs, la lutte contre la précarité énergétique et l'amélioration de la performance environnementale, l'innovation sociale et l'adaptation aux besoins des populations.

Nous vous proposons de (re)découvrir les travaux initiés par certains des membres du Labo de l'ESS sur cette thématique.

Etude – Habiter demain – Fédération nationale des Caisses d'épargne – 2024



Pouvoir d'achat, santé, emploi, développement durable... La question du logement est centrale car elle impacte directement les domaines clés de la vie d'un individu. En effet, comment trouver un travail si l'on n'a pas un toit décent au-dessus de la tête, et si ce dernier ne se situe pas à proximité d'un bassin d'emplois ? En 2022, 26.7% du budget des Français a été consacré au logement, soit deux fois plus que pour la nourriture (13.5%), faisant du logement le premier poste de dépenses des Français. Les Caisses d'Epargne, actrices historiques du logement social et du crédit immobilier, ont réalisé une étude prospective sur le logement auprès de 5000 habitants et apportent des éléments de réponse aux interrogations suivantes : la maison individuelle est-elle toujours un idéal ? Comment le logement peut-il s'adapter aux nouveaux modes de vie ? Où en sommes-nous en matière d'accession à la propriété ?

ReperESS – L'accès au foncier des acteurs de l'ESS – RTESS – 2019



Le foncier est un des leviers des politiques publiques d'ESS et plus largement des politiques de développement économique et social. Pour les acteurs, la question de l'installation de leurs activités en zone urbaine est un point de cristallisation du développement des projets. En effet, la raréfaction des biens disponibles et la montée des prix du foncier rendent souvent difficile l'accès à des espaces dont la taille et la localisation correspondent à leurs besoins et à leurs moyens. Or, leurs objectifs de proximité, de lien social, de création d'emplois, de qualité de vie et d'innovation dépendent fortement de leur capacité à trouver des lieux d'implantation adaptés pour leurs projets et activités, au plus près des habitants. Le dialogue avec les collectivités et l'appui des élus sont devenus des éléments centraux pour renforcer les projets et faciliter leur installation sur le territoire. Du point de vue des collectivités, les acteurs de l'économie sociale et solidaire présentent des réponses et leviers d'action intéressants auxquels elles sont de plus en plus sensibles. Mais cette reconnaissance, si elle est sans doute plus importante depuis la loi sur l'ESS de 2014, doit encore être renforcée. Occupations temporaires, valorisation du patrimoine des collectivités, et plus largement stratégie d'aménagement du territoire, quelles contributions possibles de l'ESS aux problématiques foncières auxquelles sont confrontées les collectivités ?

Dossier Habitat durable- Avise – 2016 puis 2024



Comment changer la situation tout en améliorant la performance énergétique et environnementale des bâtiments ? Voilà le double défi auquel l'habitat durable tente d'apporter des solutions. Les acteurs de l'économie sociale et solidaire ont été précurseurs en la matière et continuent à innover pour rendre accessible au plus grand nombre un logement confortable, écologique, sain et économe en énergie.



L'accès au logement relève de la satisfaction d'un besoin essentiel pour les ménages, et de leur ancrage au cœur de la vie dans les territoires. La question du logement est ainsi étroitement liée aux enjeux de mobilité et de l'accessibilité à l'emploi, aux services éducatifs et de santé, aux ressources culturelles et plus largement de l'ensemble des aménités d'un territoire découlant de l'action des entreprises, de l'infrastructure de « care », des modalités de gestion de l'eau et des énergies, etc. Le logement connecte ces enjeux socioéconomiques collectifs aux enjeux individuels, à la fois en déterminant et en reflétant, la capacité des individus et des ménages à mener une « vie bonne » : en santé, avec des relations sociales, économiques, culturelles satisfaisantes, et dans un cadre de vie préservé autant que possible des pollutions et des risques liés au changement climatique. Pour autant, la pression foncière dans certains territoires et le phénomène de gentrification compromettent les principes d'accès au logement pour tous et à toutes les étapes de la vie. Du fait de ces caractéristiques systémiques, la question du logement est au cœur des transitions écologiques, économiques, sociales, et des problématiques de fabrique de la ville, des villages, en tant qu'espaces de vie durables, c'est-à-dire viables, vivables, et équitables.

Perspectives 2020 – Analyse financière rétrospective et prospective des bailleurs sociaux - Banque des territoires



Un secteur résilient face à la crise grâce à des revenus basés sur les loyers et à l'environnement de taux durablement bas. Le secteur du logement social serait en mesure de faire face à la crise sanitaire et économique si celle-ci reste temporaire. Dans le scénario économique retenu, qui prévoit un retour progressif au niveau d'activité pré-crise sans nouvelle période de confinement généralisé, les bailleurs sociaux participeraient à la relance de l'investissement en constructions et réhabilitations en 2021 et 2022, grâce à une situation financière initiale saine, au niveau bas des taux d'intérêt (taux du livret A à 0,5 % pendant 6 ans) et à leurs revenus issus des loyers peu affectés par la crise. Le secteur disposerait ensuite de la capacité financière suffisante pour maintenir à long terme un effort de construction significatif (100 000 logements par an) et poursuivre les travaux de réhabilitation nécessaires (100 000 logements par an), en particulier grâce à l'environnement de taux durablement bas. La prévision est réalisée cette année dans un contexte d'incertitudes très élevées en lien avec la crise du Covid-19, avec une projection de long terme très sensible aux hypothèses retenues.

Le logement au coeur de la crise sociale - Alternatives Economiques



Ce dossier spécial aborde différents points : l'accès à la propriété qui se concentre de plus en plus chez les ménages aisés et multipropriétaires, face à des classes moyennes qui connaissent des difficultés croissantes pour y accéder, une pénurie qui s'installe dans l'offre locative et qui pose la question du logement social et ses moyens de développer son offre, lutter contre la spéculation, soutenir l'investissement locatif abordable ainsi que l'accession sociale à la propriété. Un autre point aborde la question de la lutte contre le mal-logement, et des politiques récentes qui ont limité ses moyens ces dernières années, au nom des économies budgétaires, de l'adaptation au marché ou par simple démagogie antipauvres ou anti-immigrés. Le troisième point porte sur la question de la rénovation énergétique qui souffre de politiques publiques instables et de désaccords sur les objectifs prioritaires. Pourtant, des solutions sont à notre portée pour mieux orienter le marché, accompagner les acteurs de la filière et projeter l'action publique dans le long terme, notamment par des financements appropriés et accessibles aux ménages. Enfin, le quatrième point abordera la question de la gestion du foncier face aux politiques de Zero Artificialisation nette.



Les difficultés d'accès au financement des investisseurs institutionnels, la volatilité des dispositifs d'incitation fiscale, la situation économique du marché de l'immobilier, le renforcement des obligations réglementaires de reporting environnemental ont un fort impact sur des entreprises solidaires qui ont des modèles économiques très dépendants de levées de fonds. Fair a ainsi mis en place un groupe de travail autour de 5 enjeux pour les foncières solidaires : les méthodes de valorisation des titres de capitaux, le développement de l'actionariat solidaire, les obligations réglementaires de reporting environnemental, l'adaptation du parc aux changement climatique, la mesure de l'impact, l'organisation de la gouvernance.

D'autres publications qui pourraient aussi vous intéresser...



Les défis à relever pour l'ESS

Bien que l'ESS soit un acteur clé dans la réponse à la crise du logement, elle doit surmonter de nombreux défis pour assurer la pérennité de ses actions et maximiser son impact. Les obstacles financiers, fonciers, réglementaires et techniques nécessitent un soutien accru des pouvoirs publics, une adaptation de la commande publique, et une meilleure coordination entre les différents acteurs.

Les différentes études présentées dans ce dossier le montrent bien :

- **Des difficultés d'accès au foncier et aux locaux :** L'un des obstacles majeurs pour l'ESS est l'accès au foncier. Les prix du marché immobilier peuvent être prohibitifs, rendant difficile l'acquisition de terrains pour développer des projets de logements ou d'espaces. De plus, la précarité des modalités d'occupation, avec des baux de courte durée, met en péril la pérennité des activités de l'ESS et limite sa capacité à s'implanter durablement dans les quartiers.
- **La complexité et manque de connaissance des dispositifs de financement :** Les structures de l'ESS ont souvent des difficultés à obtenir des financements pour leurs projets immobiliers et d'aménagement. Malgré l'existence de dispositifs de financement solidaire, une grande partie de l'épargne est encore dirigée vers des investissements locatifs classiques. De plus, les acteurs de l'ESS doivent adapter leurs modèles économiques aux spécificités des structures. Les nouvelles formes de financement, comme l'achat en Location avec Option d'Achat (LOA), peuvent être perçues comme obscures pour une partie des acteurs, ce qui freine leur développement. Un effort de pédagogie est nécessaire pour que les acteurs de l'ESS puissent tirer pleinement profit de ces dispositifs.

- **Des obstacles réglementaires et juridiques :** Les acteurs de l'ESS doivent naviguer dans un environnement réglementaire complexe et en constante évolution. Les politiques publiques peuvent parfois être instables et les objectifs contradictoires, comme cela est souligné dans la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). L'articulation entre les objectifs de logement social (loi SRU) et ceux de sobriété foncière peut poser problème. La vente de logements HLM via le Bail Réel Solidaire (BRS) se heurte également à des difficultés juridiques liées au régime de copropriété, même si la loi Elan a apporté des mesures pour les traiter.
- **La nécessité de collaborations, de coordination et de partenariats :** Bien que les acteurs de l'ESS collaborent avec les pouvoirs publics, le secteur marchand et les citoyens, il est essentiel de renforcer ces collaborations pour maximiser l'impact de leurs actions et favoriser la reproduction de leurs modèles. Les collectivités locales sont encouragées à soutenir les initiatives de l'ESS pour répondre aux besoins locaux en matière de logement. La crise du logement nécessite une approche multi-acteurs pour être résolue. La mise en synergie des acteurs, notamment les acteurs de l'urbain et ceux en charge de l'accompagnement des acteurs de l'ESS, est nécessaire pour adapter les produits aux besoins et aux capacités des structures. La création d'espaces mutualisés, qui incluent des services partagés, peuvent faciliter le développement de cette innovation sociale, ainsi que la mise en réseau des acteurs de l'ESS, afin de maximiser l'impact des projets sur le développement local.
- **Un besoin de reconnaissance et de soutien public :** Malgré leur rôle important, les acteurs de l'ESS ne bénéficient pas toujours d'une reconnaissance suffisante de la part des pouvoirs publics et du grand public. Un manque de visibilité peut limiter leur capacité à mobiliser des ressources et à développer leurs projets. Malgré leur rôle pionnier dans la lutte contre le mal-logement et la précarité énergétique, les acteurs de l'ESS ont besoin d'une reconnaissance et d'un soutien public accru pour pérenniser leurs actions et atteindre leurs objectifs.
- **Des tensions entre les objectifs de sobriété foncière et de logement social :** Il existe des tensions entre les objectifs de sobriété foncière (Zéro Artificialisation Nette - ZAN) et ceux de logement social, notamment dans les communes littorales où la demande de logements abordables est forte. L'impératif de sobriété foncière, couplé à une raréfaction croissante du foncier, renforce les tensions et rend difficile l'accès au logement pour de nombreux habitants.
- **La pérennisation des activités :** La fragilité des modèles économiques de certaines structures de l'ESS, combinée à la courte durée des baux, met en péril la pérennité de leurs activités. La nécessité d'une réflexion sur la pérennisation de l'implantation, sur site ou hors site, pour consolider les activités dans le temps, est soulignée.
- **Des difficultés liées à la mixité sociale :** Bien que la mixité sociale soit un objectif majeur des projets de rénovation urbaine, sa mise en œuvre n'est pas toujours simple. Les quartiers concentrent souvent un fort taux de logements sociaux, et la diversification résidentielle nécessite d'attirer une nouvelle population tout en favorisant les parcours résidentiels des habitants.
- **Le défi de l'innovation sociale et technique :** L'ESS doit sans cesse innover pour répondre aux besoins en constante évolution et aux défis émergents, tels que le changement climatique et la précarité énergétique. L'intégration de matériaux biosourcés, de techniques d'éco-construction et la mise en œuvre de solutions d'adaptation au changement climatique nécessitent des compétences techniques et des investissements.

Le Labo de l'ESS
5, rue Las Cases - 75007 Paris
06 80 83 19 00
contact@lelabo-ess.org

SUIVEZ-NOUS !



lelabo-ess.org



@lelabo-ess.bsky.social



lelaboess



Le Labo de l'ESS