



ÉTUDE LOGEMENT

La maison individuelle reste le premier rêve des Français



LE DOSSIER

LOGEMENT :
CE QU'ATTENDENT LES FRANÇAIS
LES RÉSULTATS DE NOTRE ÉTUDE
"HABITER DEMAIN"

L'INTERVIEW D'OLIVIER SALLERON

« QUAND LE BÂTIMENT VA MAL,
IL ENTRAÎNE TOUTE L'ÉCONOMIE »

ENJEUX AVEC NICOLAS NAMIAS

« NOUS OUVRONS UN NOUVEAU
CHAPITRE DE NOTRE HISTOIRE, PLACÉ
SOUS LE SIGNE DE LA CROISSANCE »,



Fédération Nationale
CAISSE D'ÉPARGNE



**On va encore vous demander
de voter, mais cette fois-ci
avec votre cœur.**



Du 13 novembre au 13 décembre 2024, soutenez un projet d'inclusion des jeunes par le sport sur www.coupsdecoeur.caisse-epargne.fr

**COUPS DE
CŒUR** 
#PlusProchePlusUtile avec les jeunes



**CAISSE
D'ÉPARGNE**

Vous être utile.

Participation et vote soumis à conditions, voir détail dans le règlement de jeu disponible sur le site www.coupsdecoeur.caisse-epargne.fr

FNCE 2024. Fédération nationale des Caisses d'Épargne et de Prévoyance. 5 rue Masseran 75007 Paris. Association régie par les dispositions des articles L. 512-85 à L. 512-105 du Code monétaire et financier, par la loi du 1er juillet 1901 relative au contrat d'association. Siren : 429 351 208 – Code APE : 9499Z. Crédit photo : GulArt / Adobe Stock.

32



SUCCESS STORY

Zoom sur l'habitat inclusif

12



LE DOSSIER

Logement : ce qu'attendent les Français



VISION 2030

26

ENJEUX

Nicolas Namias, président du directoire de BPCE



08

INTERVIEW

Olivier Salleron
président de la Fédération Française du Bâtiment

**Actus/Replay/
Enjeux/L'actu vue par/Tout le monde
en parle/l'interview engagée/...** ➔



10

Actualité



24

Replay



30

Tout le monde en parle



34

L'interview engagée

05 L'édito
 par Alain Di Crescenzo,
 président de la Fédération nationale
 des Caisses d'Épargne

06 Arrêt sur images
 Les actualités des Caisses d'Épargne
 et du Groupe BPCE

08 L'interview
 « Quand le bâtiment va mal,
 il entraîne toute l'économie »
 Olivier Salleron, président de la
 Fédération Française du Bâtiment

10 Actualité
 Philippe Waechter, directeur
 de la Recherche économique
 chez Ostrum Asset Management

12 Le Dossier
 Logement :
 ce qu'attendent les Français

24 Replay
 Caisse d'Épargne, acteur historique
 du logement social

26 Enjeux
 « Nous ouvrons un nouveau chapitre
 de notre histoire, placé sous le signe
 de la croissance », Nicolas Namias,
 président du directoire de BPCE

28 L'actu vue par
 Robin Rivaton, entrepreneur,
 essayiste, spécialiste des questions
 de l'immobilier et des nouvelles
 technologies

30 Tout le monde en parle
 Regards d'experts
 sur les défis du logement

32 Success Story
 L'habitat inclusif : un chez-soi adapté,
 partagé et accessible

34 L'interview engagée
 Frédéric Deloeuvre, administrateur
 de la société locale d'épargne
 de la Manche, Caisse d'Épargne
 Normandie

● Directeur de la publication :
 Pierre Macé

● Directeur de la rédaction :
 Cédric Turini

● Rédacteur en chef :
 Frankie Fourques

● Coordination & iconographie :
 Vincent Ferlicco

● Rédaction :
 Guénaëlle Bezault
 Pascal Briend
 Laure de Llamby
 Clémence Peyron

● Conception :
 Les Éditions de l'Épargne

● Illustration de couverture :
 Julien Grataloup

● Crédits photos & illustrations :
 Jean Chiscano, François Daburon,
 Vincent Ferlicco, Fonds
 iconographique des archives des
 Caisses d'Épargne, Florent Joliot,
 Arthur Maia, Niko, Sébastien
 North, Stéphanie Tétu, Fabrice
 Vallon/BPCE.
 Adobe Stock : ah_fotobox, Robert
 Kneschke, Jérôme Labouyrie,
 Photononstop : Gregory Baldwin/
 Ikon Images, Robert Daly/
 Caiaimages, Werner Dieterich/
 Westend61, DPA, Orphea
 Studio 4, Nicolas Thibaut, Julien
 Thomazo, Philippe Turpin, D.R.

*Culture Coop est une publication
 de la Fédération nationale
 des Caisses d'Épargne,
 5 rue Masseran - 75007 Paris
www.federation.caisse-epargne.fr
 Association régie par la disposition
 des articles L.512-85 à L.512-105
 du Code monétaire et financier,
 par la loi du 1^{er} juillet 1901 relative
 au contrat d'association.
 SIREN : 429 351 208
 Code APE : 9499Z
 N° ISSN : 2606-8400*

*Vous avez des suggestions,
 contactez-nous à l'adresse
fnce@fnce.caisse-epargne.fr
 ou par courrier, à l'adresse
 indiquée ci-dessus.*



Culture Coop

LE MAGAZINE DONT VOUS ÊTES LE PRINCIPE ACTIF

Alain Di Crescenzo,
président de la Fédération nationale
des Caisses d'Epargne

Relevons le défi du logement !

Préoccupation universelle, le secteur du logement traverse actuellement une crise sans précédent en France, affectant tant les propriétaires et les locataires, que les professionnels du bâtiment et de l'immobilier. L'accès à un habitat décent, abordable et durable est un défi majeur qui nécessite la mobilisation de tous les acteurs pour répondre à l'urgence sociale et climatique.

Actrices historiques du logement social, les Caisses d'Epargne accompagnent les opérateurs de l'habitat social et intermédiaire depuis plus d'un siècle afin de répondre à ce besoin élémentaire de disposer d'un toit, un besoin aussi important que celui de se nourrir et de se vêtir. Avec le Groupe Habitat en Région, leur opérateur d'immobilier social, elles confirment leur volonté de participer à la cohésion sociale et à l'attractivité territoriale. Rappelons que Habitat en Région loge quelque 500 000 personnes réparties dans 243 000 logements.

Au plus près des besoins des Français, les Caisses d'Epargne proposent également des solutions concrètes et innovantes pour répondre aux attentes actuelles, tels que le financement des travaux de rénovation en copropriété ou l'accession à la propriété pour les moins de 36 ans.

Cet effort, nous comptons bien le poursuivre afin d'accompagner les grandes transitions et amplifier notre impact positif sur le développement économique, social et environnemental des territoires.

C'est justement pour rester en alerte sur ces sujets cruciaux et à l'écoute des aspirations de nos concitoyens, que nous avons mené une grande étude sur le logement, dont nous avons le plaisir de vous dévoiler les résultats dans ce numéro de Culture Coop.

Utilement vôtre.



01

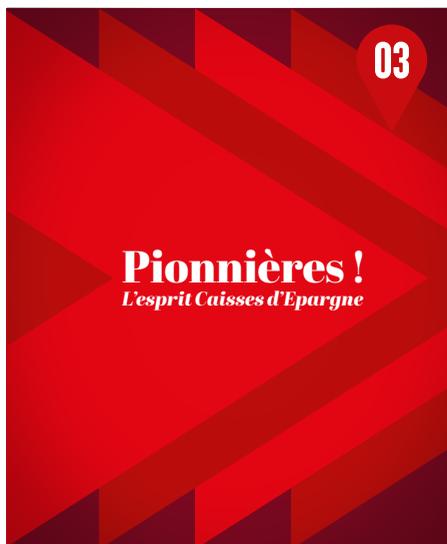
On s'enflamme pour le patrimoine français

La Flamme Olympique de Paris 2024 a parcouru la France du 8 mai au 26 juillet. Parmi les 400 communes traversées, elle a croisé le chemin de nombreux monuments français, lauréats du concours "Les rubans du Patrimoine" dont les Caisses d'Épargne sont partenaires depuis 10 ans. Un temps fort valorisé sur les réseaux sociaux et qui a trouvé son prolongement lors de la cérémonie de remise des prix nationaux de l'édition 2024 qui s'est tenue le 22 octobre dans les locaux de la Fédération nationale des Caisses d'Épargne, à Paris. ●



02

NOVEMBRE 2024



03

Pionnières! L'esprit Caisses d'Épargne



04

02

Connectés à l'actualité

Les administrateurs de sociétés locales d'épargne (SLE) des Caisses d'Épargne ont désormais accès à une revue de presse en ligne, intitulée Culture Coop. Lancée en juin, cette revue est publiée chaque premier vendredi du mois et couvre une variété de sujets tels que l'actualité bancaire, l'environnement financier, la conjoncture économique, ainsi que des sujets spécifiques à la Caisse d'Épargne, la responsabilité sociale des entreprises, l'innovation... Elle est mise à la disposition des administrateurs via le site qui leur est dédié. ●

03

Pionnières et fières de l'être

L'Association pour l'Histoire des Caisses d'Épargne réalise un ouvrage inédit à paraître aux Éditions Tallandier en décembre 2024. Illustré de nombreux documents, « Pionnières ! » met en scène, d'une manière vivante et moderne, l'extraordinaire métamorphose de la société française depuis le début du XIXe siècle. On y découvre au fil des pages comment les Caisses d'Épargne n'ont cessé d'innover pour inspirer les mutations industrielles, sociétales ou écologiques. ●



04

Le logement... ça nous parle

La Fédération nationale des Caisses d'Épargne était présente le 25 juin aux Assises nationales du Logement et de la Ville et le 25 septembre au Congrès Hlm de l'Union sociale pour l'habitat, aux côtés du Groupe Habitat en Région, pour échanger avec les experts du secteur et présenter en avant-première les résultats de l'étude Caisse d'Épargne « Habiter demain » qui porte sur les nouvelles formes d'habitat et les financements de l'accession à la propriété. ●



“ Le partenariat qui nous lie aux Caisses d'Epargne et à l'association Finances & Pédagogie est formidable. Il incarne nos valeurs communes d'inclusion et d'excellence. La OLY House@Caisse Epargne, qui a accueilli les Olympiens Français et internationaux dans un cadre exceptionnel, illustre cette authenticité et cette volonté partagée d'être utile à tous. ”

Valérie Barlois-Leroux

présidente de l'association des Olympiens Français (AOF)



05



06

06

Innover pour les copropriétés

Les Caisses d'Epargne innovent en proposant des solutions dédiées à la rénovation énergétique des copropriétés, un enjeu majeur en France où 16 % des copropriétés affichent un diagnostic de performance énergétique (DPE) supérieur à E. L'offre ECO PTZ Copropriétés, déployée progressivement en 2024 dans les 15 banques coopératives régionales, finance jusqu'à 50 000 € par logement (sous réserve de conditions) pour améliorer la performance énergétique des logements, sans solidarité entre copropriétaires en cas d'impayés. Elles proposent également un prêt collectif dédié à la réhabilitation et l'entretien des copropriétés avec prélèvement soit sur le compte des copropriétaires, soit sur le compte du syndic. En proposant ces solutions, les Caisses d'Epargne accompagnent les copropriétaires dans la valorisation de leur patrimoine immobilier tout en anticipant les futures obligations réglementaires. Les jeunes ne sont pas en reste. Pour ce public plus fragile, elles ont lancé, en octobre, une nouvelle solution de financement leur permettant d'accéder à la propriété, en empruntant davantage et en différant le remboursement du capital dans la limite de 10 à 20 % du montant total financé. ●

PENDANT LES JEUX OLYMPIQUES ET PARALYMPIQUES DE PARIS 2024

22 médailles ont été remportées

PAR DES ATHLÈTES SOUTENUS PAR LES CAISSES D'EPARGNE

05

OLY House @ Caisse d'Epargne

Durant les Jeux Olympiques de Paris 2024, les Caisses d'Epargne ont accueilli plusieurs centaines d'Olympiens venus du monde entier. En ouvrant les portes de leur hôtel de Boisgelin à Paris, elles ont transformé les locaux de leur Fédération nationale en Maison des Olympiens mondiaux (OLY House). Ce lieu unique et central, proposé en partenariat avec la World Olympians

Association (WOA), a offert aux athlètes un espace chaleureux, ouvert et inclusif... à l'image de l'esprit olympique et du modèle coopératif des Caisses d'Epargne. Sur cette période de nombreux événements se sont tenus, notamment une journée dédiée aux Olympiens Français durant laquelle une conférence sur le thème du coaching a été proposée aux sportifs de haut niveau par l'association Finances & Pédagogie avec la participation d'Alexandra Ferraci, championne d'Europe de karaté en 2019 et 2022, championne de France en 2024. ●

A close-up portrait of Olivier Salleron, a middle-aged man with short, graying hair, wearing a dark suit, white shirt, and dark tie. He is looking slightly to the right of the camera with a neutral expression.

**Olivier Salleron,
président
de la Fédération
Française du Bâtiment**

**“Quand le bâtiment
va mal, il entraîne
toute l'économie”**

BIO

À la tête d'une entreprise de chauffage, plomberie et climatisation, **Olivier Salleron** devient président de la Fédération Française du Bâtiment en 2020. Réélu en 2023 pour un mandat de trois ans, cet ancien professeur d'informatique tire la sonnette d'alarme et lève le voile sur les enjeux et perspectives d'un secteur majeur de notre économie.

FNCE Quels enseignements pouvez-vous tirer de l'étude Caisse d'Epargne « Habiter demain » ?

OLIVIER SALLERON : Cette étude est très intéressante. Elle fait ressortir que les Français sont très satisfaits de leurs conditions de logement et c'est tant mieux ! Cela illustre bien l'utilité et la portée de la politique de logement, pourtant décriée depuis quelques années car jugée chère et inefficace. L'étude fait également apparaître que les Français surestiment leur diagnostic de performance énergétique (DPE)... cette méconnaissance de leur consommation d'énergie théorique ne m'étonne pas. Cela prouve que collectivement – et notamment les banques – nous allons devoir faire preuve de pédagogie pour accélérer la rénovation énergétique des bâtiments. Autre enseignement intéressant, le logement individuel reste un idéal, notamment pour les plus jeunes. Alors qu'on les imagine plutôt urbains, ils rêvent, eux aussi, de la petite maison des années 1940-50. Enfin, les Français ont intégré la notion de verticalité, ou d'une certaine densité, afin de limiter au maximum l'artificialisation des sols et d'atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN). Au vu du nombre de friches en France, où les sols sont déjà imperméabilisés, il est tout à fait possible de limiter l'étalement urbain. Mais cela ne suffira pas forcément pour couvrir les besoins, là où ils s'expriment.

FNCE Le secteur du bâtiment traverse une crise profonde. Quelles en sont les causes ?

OLIVIER SALLERON : Maillon indispensable de notre économie, le secteur du BTP représente 2,2 millions d'actifs et 10 % du PIB. Ces dernières années, il a traversé des crises

successives : la hausse exponentielle du prix des matériaux au printemps 2021 a été suivie d'une hausse du prix de l'énergie à l'automne. La guerre en Ukraine en février 2022 a surenchéri la hausse des prix des matériaux et dérégulé le commerce mondial. L'inflation a également touché les taux bancaires, qui sont passés de 1 à 4 %. Ajoutons à cela des réglementations

des ménages français. On va en construire seulement 250 000 en 2024, ce qui entraîne le secteur dans une récession de - 5 %. L'ensemble de cette filière est en danger et je ne vois pas de rebond avant 2026. Il faut y prendre garde car le bâtiment est un long paquebot : une fois arrêté, il faut du temps pour le redémarrer.

“ L'ensemble de cette filière est en danger et je ne vois pas de rebond avant 2026. Il faut y prendre garde car le bâtiment est un long paquebot : une fois arrêté, il faut du temps pour le redémarrer. ”

qui ont tout chamboulé : la RE 2020, la nouvelle réglementation énergétique et environnementale de l'ensemble de la construction neuve, qui est l'une des plus ambitieuses au monde, a contraint l'ensemble des acteurs à s'adapter. Résultat : les prix de la construction neuve ont bondi de 25 % en deux ans, alors que les capacités de financement baissaient.

FNCE Êtes-vous préoccupé par cette situation ?

OLIVIER SALLERON : Oui, car quand le bâtiment va mal, il entraîne tout le reste de l'économie. Avec la récession, ce sont 150 000 emplois qui sont menacés d'ici 2025 dans le bâtiment, 300 000 dans la filière. Alors même que les besoins en logement sont énormes ! Les différentes estimations convergent autour de 400 000 nouveaux logements nécessaires par an pour couvrir les changements sociétaux (augmentation des familles monoparentales, mobilités professionnelles...) et la démographie

FNCE Les banques ont-elles un rôle à jouer ?

OLIVIER SALLERON : Effectivement, on voit dans l'étude Caisse d'Epargne que les problèmes d'accès au crédit concernent 65 % de nos concitoyens. Si une baisse des taux est bienvenue, elle ne suffira pas à régler, à elle seule, la crise du logement en France. Heureusement des solutions alternatives existent pour accéder à la propriété comme l'achat en LOA et le bail réel solidaire (BRS), et c'est positif ! Les banques ont un rôle à jouer en termes de sensibilisation sur ces nouveaux modes et plus largement d'accompagnement au financement immobilier. D'autant que le risque associé au crédit immobilier en France est quasi inexistant. En réalité, il y a très peu de défauts de remboursements. Donc j'ai envie de vous dire, allez-y ! Je sais que vous faites déjà beaucoup d'efforts mais continuez. ●



Un monde qui change

Quelles sont les grandes tendances de l'économie mondiale ?

Quels pays arrivent à sortir leur épingle du jeu ?

Quelles perspectives se dessinent pour le commerce international ?

Crise ou reprise ? Philippe Waechter, directeur de la Recherche économique chez Ostrum Asset Management, apporte son éclairage d'expert.

Depuis la sortie de la pandémie, les grandes régions du monde ont eu des profils très différents. L'inflation a été rapide aux États-Unis et en Europe alors que la Chine frôlait la déflation. Cela s'est traduit par des politiques monétaires rapidement restrictives dans les pays occidentaux. Les économies occidentales, qui avaient connu des taux d'intérêt très bas depuis la grande récession de 2008/2009, ont fait face à des taux obligataires plus élevés posant immédiatement la question du coût de la dette publique et des marges de manœuvre réduites pour la politique budgétaire.

L'activité économique n'a pas non plus été homogène. L'expansion est restée robuste en Chine. Mais son taux de croissance plus réduit limite sa capacité à tirer l'économie mondiale vers le haut.

Aux États-Unis, la reprise post-pandémie traduit l'activisme de la politique économique. Aux largesses distribuées par l'administration Trump puis Biden, a succédé une politique industrielle de grande ampleur. Son objet est d'attirer la production sur le sol américain.

En Europe, la situation est plus complexe. La crise énergétique a été brutale et déstabilisante. En conséquence, l'Allemagne a connu une quasi-récession depuis le début de 2022 et des progressions limitées ont été observées ailleurs.

Du global au local

D'une manière générale, l'équilibre global de l'économie a été bouleversé. Le monde qui se globalisait et dont tous les participants bénéficiaient, est passé. Celui qui se dessine est plus local. C'est ce changement de perspectives qui est aujourd'hui important. Cela reflète trois ruptures majeures.

Une concurrence technologique qui oppose la Chine et les États-Unis. Les transferts de technologies et les moyens déployés par le gouvernement ont permis à l'Empire du milieu de développer une capacité d'innovation remarquable. D'un seul coup, les Américains se sont sentis concurrencés sur les technologies nouvelles. En réaction, plusieurs entreprises

1,2%

c'est le taux de l'inflation française en septembre, plus bas que les 2% de prévision de la BCE

1,1%

c'est le taux de croissance attendu en France pour 2024

11

chinoises ont été bannies aux US et des contraintes fortes ont été appliquées sur les investissements américains en chine.

En raison d'une affirmation politique plus marquée du gouvernement chinois, cherchant ainsi à se déterminer d'une façon plus autonome, ces tensions politiques ont entraîné l'apparition de perceptions différentes de part et d'autre du Pacifique.

Dans le prolongement de cette affirmation politique, la guerre en Ukraine a accentué les divergences. Les sanctions contre la Russie n'ont pas été unanimes à l'ONU. La Chine et l'Inde par exemple n'ont pas voté les sanctions. Cela a été une aubaine pour la Russie qui a pu écouler son énergie sans trop de difficulté, vers l'Inde notamment. La défiance entre les deux groupes, ceux qui ont voté contre ceux qui n'ont pas voté les sanctions, s'est accrue, renforçant une forme de polarisation à l'échelle du globe. La Chine, les États-Unis et l'Europe n'ont plus forcément des positionnements économiques et politiques cohérents. L'Inde accentue ce phénomène en voulant développer le concept de Global South qui pourrait ressembler aux non-alignés des années 1970.

Le troisième phénomène est le constat des pénuries observées pendant et après la pandémie. Ce constat d'une forte dépendance a provoqué une remise en question des modes de développement : comment croître dans le futur, si la dépendance pour des produits essentiels, du paracétamol aux semi-conducteurs, est forte ? La réponse américaine a été celle de l'Inflation Reduction Act (IRA) qui marque le retour de la politique industrielle à grande échelle outre-Atlantique. En Europe, cette question a aussi été abordée avec des chantiers sur les méga-usines de batteries. L'idée est de pouvoir se développer de façon plus autonome.

Ces trois éléments expliquent la tendance à la verticalité de l'économie. Les préoccupations deviennent plus locales. En conséquence, la coordination et la coopération qui caractérisaient la globalisation ne sont plus les premières qualités de cette économie mondiale.

Ce nouveau cadre global a été davantage déformé en Europe en raison de la crise énergétique. En 2022, les prix du gaz et de l'électricité ont grimpé à des niveaux exceptionnels. C'est ce qui a alimenté l'inflation européenne, d'abord par la hausse du prix de l'énergie, ensuite par la propagation du choc dans le reste de l'économie. C'est l'Allemagne qui a été le pays le plus touché.

Le renchérissement du prix de l'énergie a été un vrai bouleversement mettant en péril les fleurons de son industrie comme la chimie et l'automobile.

Le Vieux Continent déstabilisé

Les dynamiques sont désormais plus locales. Les Américains via l'Inflation Reduction Act et le Chips Act veulent à la fois retrouver de l'autonomie et donner de l'emploi aux classes moyennes. La Chine vient, à la fin septembre, de prendre des décisions pour rééquilibrer sa croissance vers la consommation. Elle veut réduire l'impact de la crise immobilière et connaître un développement reposant davantage sur sa demande interne.

« Les préoccupations deviennent plus locales. En conséquence, la coordination et la coopération qui caractérisaient la globalisation ne sont plus les premières qualités de cette économie mondiale. »

Au sein des grandes régions du monde, la zone Euro est celle qui est la plus en difficulté. Auparavant, elle captait au mieux les impulsions du commerce mondial pour les internaliser. Cela ne fonctionne plus en raison du ralentissement des échanges internationaux. Par ailleurs, les gouvernements qui avaient été très généreux pendant la pandémie et la crise énergétique sont plutôt restrictifs. Enfin, les ménages ont été pénalisés par l'accélération de l'inflation et ont épargné. La zone Euro manque d'impulsion. C'est pour cela que la politique monétaire accommodante est importante. Cela pourrait permettre notamment à l'Allemagne de définir un nouveau cadre moins dépendant du reste du monde.

La baisse de l'inflation devrait entraîner une réduction de l'épargne et permettre un rebond cyclique. Si la Banque centrale européenne joue le jeu, l'année 2025 pourrait montrer une jolie embellie. ●



Logement : ce qu'attendent les Français

Les tendances en matière d'habitat révélées dans une grande étude



Pouvoir d'achat, santé, emploi, développement durable... Le sujet du logement touche directement les domaines clés de notre vie. Actrices historiques du logement social et du crédit immobilier, les Caisses d'Épargne ont réalisé une grande étude prospective : enquête terrain effectuée avec l'institut Audirep auprès de 5 000 habitants en novembre 2023, recueil de données clefs, entretiens avec des experts... En voici les principaux enseignements.

Le logement : quelle situation aujourd'hui ?

Type d'occupation des logements



84,1 %
Résidences
principales



8,4 %
Logements
vacants



7,5 %
Résidences
secondaires

84 % des logements sont des résidences principales

21,7 % d'entre elles sont sous-occupées, tandis que 4,9 % sont surpeuplées, notamment dans les grandes agglomérations et en territoires ultramarins
8,4 % sont des logements vacants. Un chiffre en hausse de 60 % depuis 1990.

La part des ménages propriétaires ne progresse plus depuis dix ans !

57,2 % des ménages sont propriétaires de leur logement. C'est l'un des taux les plus faibles de l'Union européenne.

La France compte **30,4 millions de ménages** et **37,8 millions de logements** inégalement répartis sur le territoire Français.

Un tiers des logements se situent dans des villes petites ou moyennes

77 % des résidences secondaires et 58,7 % des logements vacants se situent dans une commune hors zone urbaine ou dans une ville de moins de **100 000** habitants.





Le cœur des Français bat davantage pour la maison individuelle ! 56 % occupent ce type de logement.

QUESTION

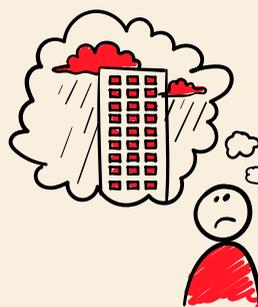
Spontanément, comment décririez-vous votre logement idéal, celui dans lequel vous aimeriez vivre demain, et à l'inverse le pire ?



LE LOGEMENT IDÉAL

Une maison, spacieuse et lumineuse, proche des services et comportant un extérieur

La qualité du logement (notamment sa performance énergétique) et le type de construction ne sont pas mentionnés en priorité.



LE LOGEMENT CAUCHEMAR

Un appartement étriqué dans une tour, mal isolé, éloigné des commodités et sans espace extérieur

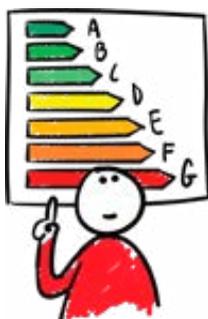
Les a priori sur les HLM des années 70 ont la vie dure, alors que les locataires de logements sociaux ont une vision de l'habitat collectif plus positive que la moyenne !

La rénovation énergétique des bâtiments est l'enjeu majeur des prochaines années, notamment pour les copropriétés. Une courte majorité des répondants déclarent connaître leur DPE, mais se trompent, au vu des données de l'ADEME.

DP... euh quoi ?

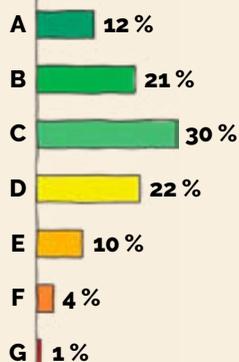
QUESTION

Connaissez-vous « le diagnostic de performance énergétique » de votre logement qui a pour vocation de donner la valeur verte d'un logement à travers une lettre A à G ? Quelle est la lettre associée au diagnostic de performance énergétique de votre logement ?



50 % déclarent connaître leur DPE

Répondants

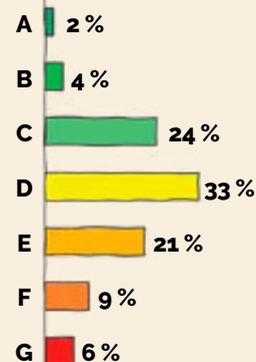


VS



Des résultats qui contrastent avec les données officielles

Données statistiques



Plus d'un quart des personnes interrogées aimeraient bénéficier de services associés au logement. Les 18-34 ans plébiscitent la salle de sport, tandis que leurs aînés privilégient les services de santé.

TOP 3

des services les plus attendus



espace extérieur partagé



salle de sport



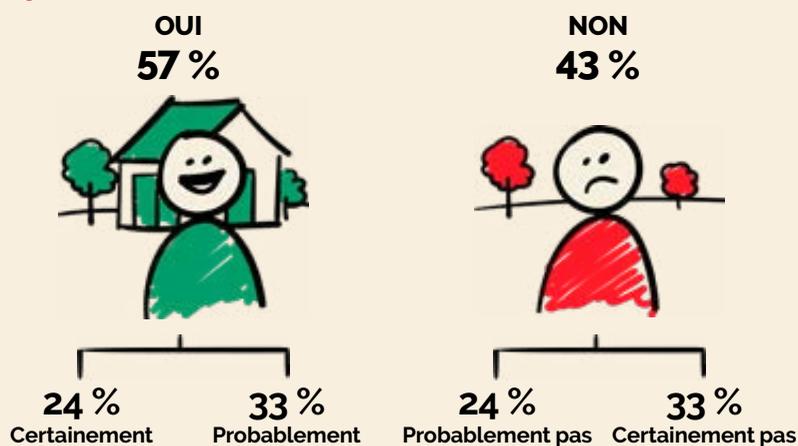
santé



Chez les plus jeunes, être propriétaire reste un idéal

QUESTION

Envisagez-vous de devenir propriétaire ?



Chez les 18-34 ans

81 %

souhaitent devenir propriétaires

Pour faciliter l'accès à la propriété, de nouveaux dispositifs ont vu le jour : la location avec option d'achat (LOA) immobilière, le bail réel solidaire, le bail emphytéotique... Encore peu matures et méconnues, ces nouvelles formes de financement nécessiteront de la pédagogie. Parmi elles, la LOA immobilière est mieux identifiée et pourrait se développer dans les années à venir.

Des nouvelles solutions d'avenir qui intéressent les Français

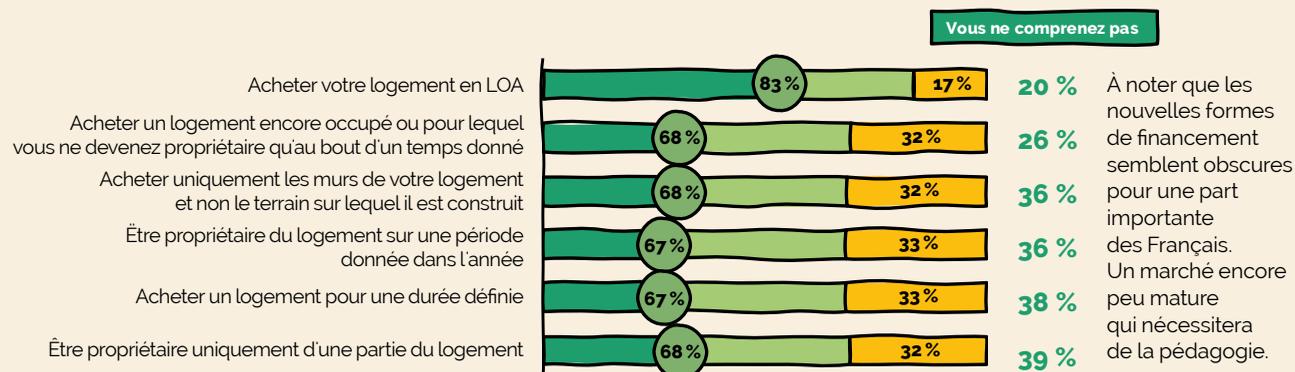
Retrouvez tous les résultats de l'étude Caisse d'Épargne Habiter demain :



QUESTION

Aujourd'hui, de nouvelles façons de financer son logement apparaissent, elles permettent notamment de diminuer le coût du logement. Que pensez-vous des solutions suivantes ?

Opinion quant aux nouvelles façons de financer son logement



L'étude Caisse d'Épargne permet de mettre au jour un certain nombre de grands enseignements. Tour d'abord, il apparaît que les aspirations des Français sont en décalage avec les enjeux de transition. Tandis que les espaces se raréfient, la maison individuelle continue de faire rêver les Français et suscite l'engouement parmi les personnes interrogées. Ensuite, 50 % des personnes sondées affirment

connaître l'étiquette énergétique (DPE) de leur logement... En réalité un grand nombre la surestime ! Enfin, si les nouvelles formes d'habitat peinent à séduire, les services partagés ont le vent en poupe, notamment chez les plus jeunes. Enfin, côté financement, le leasing immobilier se démarque et apparaît comme une alternative d'avenir pour accéder autrement à la propriété.



Réinventer le « vivre-ensemble »

Coliving, habitat participatif, lieux de vie intergénérationnels, habitat alternatif ou évolutif : de nouvelles formes d'habitat se développent sur les territoires. À l'heure des transitions écologique et démographique, dans un contexte de crise énergétique et d'accès au logement pour tous, on assiste à la diffusion d'une variété d'initiatives d'habitat, animée par une volonté d'habiter différemment et peut-être même de vivre autrement.

Le coliving

La crise du logement est par exemple l'un des principaux moteurs du développement du coliving. Dans les grandes métropoles, la recherche d'un lieu de vie s'apparente en effet souvent au parcours du combattant, pour les plus jeunes ... mais pas que.

Forme moderne et améliorée de la colocation où les occupants disposent d'espaces privés, partagent des espaces communs et mutualisent des services associés (WIFI, abonnements à des plateformes de streaming, salle de sport, ménage, parking...), le coliving séduit les étudiants, mais intéressent également les personnes en transition dans leur vie ou en mobilité professionnelle. Il connaît ces dernières années un réel essor. La garantie de convivialité et de lien social qu'il propose fait également son succès, permettant de rompre avec la solitude, alors qu'en France, près d'un quart de la population se sent régulièrement seule, selon le Crédoc.



Une croissance exponentielle

Le coliving a attiré **455 millions** d'euros de capitaux en 2021, presque 15 fois plus qu'en 2020. En France, la demande est 10 à 50 fois supérieure à l'offre.

64 % des Français connaissent le coliving

1 PERSONNE SUR 4 vit seule, accentuant la situation d'isolement social

19



Coliving :
26 %
des 18-34 ans
l'envisagent

L'habitat participatif : un mode de logement alternatif et sur mesure

Offrir une nouvelle manière de vivre-ensemble, c'est également la promesse de l'habitat participatif.

Aussi appelé co-habitat, à mi-chemin entre colocation et copropriété, il repose sur un regroupement de citoyens unis autour d'un projet immobilier, où chacun prend part à la conception sur mesure, à la construction et à la gestion de son logement privatif et d'espaces ou services mutualisés, destinés à un usage collectif. Il permet de concilier désir de maison individuelle avec jardin - « une passion française » aux dires des sociologues Jean-Marc Stébé et Hervé Marchal -, et sobriété foncière.

Les habitants mettent en commun leurs ressources pour financer, créer et partager leur résidence, gérée collectivement par une société dont ils sont sociétaires ou fondateurs. Si les projets d'habitat participatif ont longtemps souffert d'un manque d'outils juridiques permettant d'encadrer ce genre de démarche collective, depuis dix ans, la loi ALUR leur a donné un cadre, permettant notamment cette gestion commune autour de deux formes de sociétés : la coopérative d'habitants et la société d'attribution et d'autopromotion.

La notion du « vivre ensemble autrement » est constitutive de l'habitat participatif ; il est aussi bien souvent nourri de préoccupations écologiques, les projets misant sur des sources de chaleur renouvelables, des matériaux responsables ou encore une bonne gestion des déchets.

Plus économique qu'un projet de construction classique (de -5 à -15 %), il apporte des réponses à différents enjeux sociétaux : favoriser le lien social et le partage, l'accès à un logement abordable, la préservation de l'environnement, mais aussi le bien vieillir, cette forme d'habitat étant particulièrement adaptée à des personnes âgées ou en situation de handicap autonomes.



FOCUS

ALLEMAGNE, SUISSE, NORVÈGE : PIONNIÈRES DE L'HABITAT PARTICIPATIF

Si l'habitat participatif émerge encore timidement en France, il a déjà fait florès en Allemagne, en Suisse ou en Norvège. En Suisse, on estime à 5 % le parc immobilier construit sur ce mode, soit 130 000 logements. En Norvège, les chiffres tournent autour de 15 % du parc. La palme revient à Oslo avec ses 40 % de son parc ou à Tübingen, en Allemagne, où plus de 80 % des logements neufs sont construits en habitat participatif.



L'habitat intergénérationnel

Pour favoriser le bien vieillir à domicile, d'autres modèles d'habitat voient le jour. Parmi eux, l'habitat intergénérationnel (encadré par la loi Élan) propose d'accueillir dans un même logement deux générations (jeunes et seniors) qui se partagent des espaces communs et privés. Modèle « gagnant gagnant », il offre notamment une solution alternative aux difficultés des étudiants à se loger. Son modèle repose sur l'entraide et conforte le mieux vivre ensemble entre générations.

FOCUS

UN BESOIN IMMENSE

L'habitat intergénérationnel connaît une croissance soutenue depuis une dizaine d'années. Le nombre de projets augmente - 475 résidences en 2023 - mais le besoin demeure immense.

De nouveaux types de logements pour de nouveaux modes de vie

L'habitat évolutif

La société a changé. Le logement tel qu'il est encore imaginé aujourd'hui apporte peu de réponses concrètes à une espérance de vie qui s'allonge, à un modèle familial de plus en plus changeant et à des parcours de vie moins linéaires que par le passé. Et pourtant ! Au fil du temps, les raisons d'ajuster les murs de son lieu de vie peuvent être multiples. Le logement, dit évolutif, offre de nouvelles perspectives. Il est conçu pour pouvoir s'adapter aux besoins et au mode de vie de ses habitants (notamment aux seniors en perte d'autonomie), pour que puisse être augmenté ou réduit aisément le nombre de pièces à habiter en fonction des étapes de la vie et des allers-retours de l'entourage familial (arrivée de nouveaux membres, séparation, familles recomposées, départ des enfants, accueil des aînés...).



L'habitat modulaire :

32 %

des 25-49ans
s'y intéressent

9 FRANÇAIS SUR 10 souhaitent vieillir à domicile

63 % des Français ont déjà entendu parler de l'habitat modulaire

21



L'habitat alternatif :

28 %

des 35-49ans

seraient prêts à tenter l'expérience

L'habitat alternatif

Plus vertueux, plus léger, plus mobile : l'habitat alternatif constitue lui aussi une manière disruptive de concevoir l'habitat, à rebours des logements traditionnels.

Exit l'appartement en centre-ville ou le pavillon en banlieue ! Face à la crise latente du logement, la hausse des prix de l'immobilier, l'aspiration à plus de sens, d'aucuns sautent le pas et font preuve d'ingéniosité. Conteneurs aménagés, cabanes connectées au design contemporain, maisons imprimées en 3D, pavillons « démontables » réalisés avec des matériaux bio sourcés (bois, paille), « tiny houses », yourtes, vans aménagés : les innovations sont multiples. Elles ont en commun d'avoir un impact environnemental faible, comparativement à la production classique et, pour certaines, une rapidité de construction. La loi ALUR de 2014 définit l'habitat alternatif comme "une résidence démontable constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs". ●

Au Havre, l'architecte italien Alberto Cattani a conçu des logements étudiants construits à partir de conteneurs maritimes. Démontables et mobiles, ces studios mis sur pied en 2010 sont une première en France.



LA TINY HOUSE

Elle fait son apparition aux États-Unis en 2008. À la suite de la crise immobilière, cette petite maison est devenue une alternative aux grandes maisons énergivores et s'est très vite exportée en Europe, notamment en France. Deux types de réglementation s'appliquent aux tiny houses. La première concerne les tiny houses en tant que petite maison en stationnement (code de l'urbanisme) et une seconde concerne la maison quand elle se déplace.

Le marché du résidentiel, entre mutations et vivier d'opportunités



À l'occasion de la parution de l'étude "Habiter demain", Béatrice de Quinsonas, directrice de la Recherche de BPCE Solutions immobilières, rebondit sur les enjeux majeurs et les perspectives mises en avant dans l'étude et fait le parallèle avec le marché institutionnel résidentiel et tertiaire.

Le résidentiel, un regain d'intérêt des investisseurs

À la suite d'un ralentissement en 2023 des volumes sur le marché de l'investissement institutionnel résidentiel, une certaine dynamique s'est opérée sur le secteur en 2024 et cela devrait se poursuivre dans les mois à venir. En effet, au cours des six premiers mois de l'année 2024, le volume d'investissement institutionnel résidentiel a été porté à 1,6 milliard d'euros, selon les chiffres du GIE Immostat, dont BPCE Solutions immobilières fait partie.

Perçu comme un secteur aux revenus assez sécurisés et permettant de diversifier les placements, le résidentiel institutionnel prend une place privilégiée dans la constitution des patrimoines. En parallèle du résidentiel classique, le Coliving – mis en lumière dans l'étude "Habiter demain" – figure au sein des vellétés d'acquisition des investisseurs, notamment pour contrevenir aux loyers plafonnés.

La sobriété énergétique, un enjeu majeur du résidentiel

Le gouvernement vient d'annoncer un probable assouplissement à venir du DPE afin d'exclure moins de logement du parc locatif.

L'étude "Habiter demain" de la FNCE souligne que 50 % des particuliers interrogés déclarent connaître le DPE de leur logement mais un grand nombre le surestime. Du côté des investisseurs, cet indicateur est également au cœur des préoccupations, notamment lié à

l'interdiction progressive des mises en location de logements énergivores et au coût corollaire de leur rénovation. À ce titre, les investisseurs institutionnels interrogés lors du 35^e Baromètre MSCI, réalisé en partenariat avec BPCE Solutions immobilières, auprès d'un panel d'investisseurs institutionnels représentant un patrimoine de plus de 250 milliards d'euros, révèlent que la part moyenne des logements classés E, F, G représente 14 % de leurs portefeuilles résidentiels.

Centralité et accessibilité : des facteurs clés pour les marchés immobiliers

À l'aune de la « Ville du quart d'heure » exposée par l'urbaniste Carlos Moreno, la mobilité demeure un point central dans la sélection des lieux de vie, particulièrement au regard des habitants de zones urbaines. Ainsi, la centralité et l'accessibilité arrivent en tête du cahier des charges des ménages quant à la sélection de leur résidence principale, comme le met en avant l'étude.

Cette tendance se retranscrit également au sein du marché des bureaux. Face à la mutation des modes de travail, une rationalisation des espaces s'est opérée au profit d'implantations à proximité des centres névralgiques des villes, dotés de commodités et d'une desserte efficace en transports en commun. Cet élitisme géographique a conduit à une polarisation des bureaux, entre un Paris Intramuros plébiscité et certaines zones périphériques davantage délaissées. Mécaniquement, cela a engendré un gonflement du stock de bureaux franciliens vacants, estimé à 5 millions de mètres carrés, au second trimestre 2024 et ayant doublé au cours des cinq dernières années. ●

À quoi ressemblera le logement de demain ?

Une envie de service à portée de main ! L'étude Caisse d'Epargne "Habiter demain" révèle que les Français aimeraient voir se développer une offre de services à proximité de leur logement : espace extérieur partagé, services de santé et d'aide à la personne, entraide entre voisins pour gérer les courses et la garde des enfants.... Chez les plus jeunes, une salle de sport privée et partagée, à côté du logement, fait partie des principales aspirations.



Source : d'après le Baromètre Qualitel 2021 - Insee, recensement de la population 2018 - Conseil national de la refondation, synthèse du 21 novembre 2022.



ILS AIMENT LEUR HLM

Avec 2,6 millions de ménages en attente d'un logement social, un chiffre en constante hausse, le secteur est sous tension. En partenariat avec Habitat en Région, deuxième acteur privé du logement social en France, l'étude Caisse d'Epargne "Habiter Demain", apporte un éclairage sur ce mode d'habitat occupé par 10 millions de Français. L'étude révèle notamment que les locataires du parc social sont globalement satisfaits de leur logement et y sont fortement attachés. *Envie d'en savoir plus ? Flashez ce QR code.*



« Il faudra qu'on ait des villes plus verticales, plus connectées, avec des jardins sur les toits pour réguler la température et prendre en compte le confort d'hiver et d'été. Je pense que l'innovation technologique, qui a toujours été un point fort des bailleurs sociaux, contribuera à une ville du futur où l'on aura plaisir à vivre »

François Rieu,
président exécutif du Groupe Habitat en Région dans le podcast Habiter Demain, *Flashez pour l'écouter.*



Ensemble de logements ouvriers construit dans les années 1930 grâce au financement des Caisses d'Épargne



Caisses d'Épargne,

actrices historiques du logement social

Secteur économique majeur en France, le logement social a toujours été porteur d'innovations architecturales, technologiques et sociales. Il a su répondre aux urgences sociétales dans une France en perpétuelle évolution, confrontée à de nombreux changements : révolution industrielle, conflits géopolitiques, crises économiques...

De premières initiatives pionnières

Au cours du XIX^e siècle, l'exode rural massif provoqué par l'avènement de la société industrielle voit la multiplication, en périphérie des villes, de logements exigus et insalubres, dénoncés par les hygiénistes comme des foyers autant épidémiques que révolutionnaires. Les premières initiatives prises pour combattre ce fléau sont d'origine privée et patronale : il s'agit de "cités ouvrières" à proximité des usines. L'État s'empare de la question plus tardivement, sous la Troisième République. En 1894, Jules Siegfried, industriel et philanthrope, député de la Seine-Inférieure, fait voter une loi qui encourage la création d'organismes d'habitations à bon marché (HBM) et autorise le financement de l'habitat social par une partie – au départ modeste – des fonds placés sur le livret. Cette loi prélude ainsi au mécanisme de placement actuel des fonds d'épargne réglementés.

La promulgation de la loi Siegfried vient couronner les efforts de certains présidents des Caisses d'Épargne qui militent pour que chacune d'entre elles puisse disposer librement de ses fonds – notamment dans le domaine du logement social – et qui ont décidé de le prouver, de facto. C'est le cas de l'industriel Félix Mangini, président de la Caisse d'Épargne de Lyon, constructeur du chemin de fer des Dombes et de celui reliant Lyon à Montbrison. En 1886, il fait accorder sur les fonds propres de son établissement une souscription pour la Société des Logements Économiques – qui deviendra l'Office public des HLM du Rhône –, société qu'il a fondée avec quelques grands industriels lyonnais qui investissent comme lui dans les œuvres de bienfaisance. Au sujet du logement social, Félix Mangini tient le discours suivant : « Les Caisses qui ont de forts dépôts peuvent constituer de fortes réserves. La provenance même de ces réserves

1912

LA LOI BONNEVAY
DONNE
UNE IMPULSION
DÉCISIVE
AU DÉVELOPPEMENT
DU LOGEMENT
SOCIAL

FOCUS

BAINS ET BAIGNOIRES

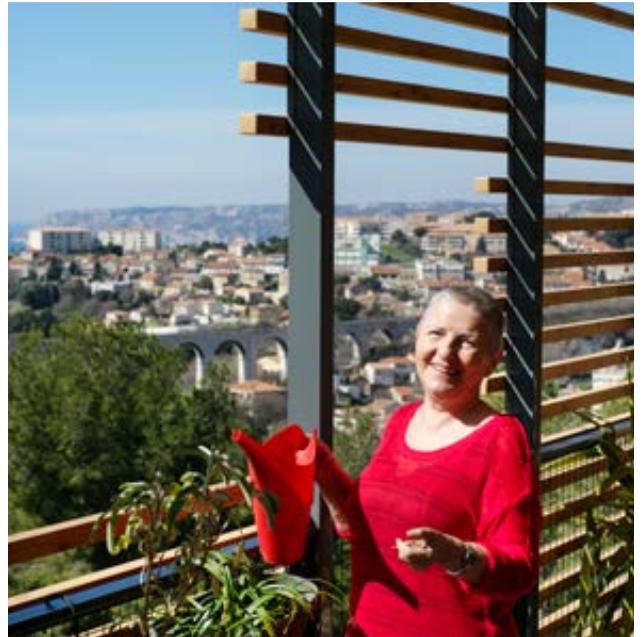
En œuvrant à leur construction, les Caisses d'Épargne popularisent au début du XX^e siècle les bains-douches, proposés notamment dans les logements sociaux, avec d'autres équipements collectifs novateurs : buanderie, cuisine collective, bibliothèque, etc. Plus innovant encore, certaines Caisses d'Épargne financent, dès 1900, des habitations à bon marché pourvues de toilettes privatives équipées... de baignoires ! Un luxe inouï dont la popularisation à grande échelle prendra un demi-siècle.

indique, il nous semble, l'emploi qui doit en être fait. (...) C'est l'ouvrier laborieux et économe, c'est le petit employé qui sont les clients ordinaires des Caisses d'Épargne, c'est au profit de cette partie intéressante de la population qu'il faut chercher à employer ces réserves. »

C'est un argumentaire assez semblable qu'Eugène Rostand, président de la Caisse d'Épargne des Bouches-du-Rhône, adresse à ses collègues du conseil de direction à la même époque : « *N'y a-t-il pas une sorte de devoir de rechercher par quels emplois plus féconds ils [les capitaux] pourraient être utilisés au profit des ouvriers économes, nos véritables clients ?* » Et d'ajouter : « *[qu'en] En élevant le niveau moral de la famille ouvrière, en créant des ouvriers propriétaires intéressés à l'ordre et à la sage gestion des deniers communaux, vous aurez montré de quelle façon la question sociale peut être utilement traitée.* » Il en fait démonstration en 1888 en finançant la Société anonyme des habitations salubres et à bon marché de Marseille et en s'attelant à la construction de maisons ouvrières individuelles dans le quartier de la Capelette, qui s'inscrit comme une véritable tentative de réforme sociale décentralisée.

Partenaires de proximité

Prenant acte de ces initiatives, la loi de 1895 autorise les Caisses d'Épargne à affecter officiellement une partie de leur fortune personnelle au financement du logement social.



En 1912, la loi Bonnevey donne une nouvelle impulsion décisive en stimulant la création d'offices d'habitation à bon marché par les collectivités locales. Instituant un nouveau service public, le texte désigne les Caisses d'Épargne comme des actrices clés de la gouvernance de ces bailleurs, consacrant ainsi leur rôle dans le domaine. De nombreuses Caisses d'Épargne se lancent dans l'aventure. Dans les années 1930, près d'un tiers d'entre elles – sur un total de 500 – participent localement, à plus ou moins grande envergure – au développement des habitations ouvrières.

Changement d'échelle !

Un tournant a lieu en 1950. Les fonds du livret d'épargne, autrefois investis massivement pour soutenir la dette publique, sont désormais employés à la reconstruction et la modernisation du pays ainsi que, pour une part croissante au fil des années, au financement du logement social. Fortes des nouvelles libertés qui leur sont données après guerre, les Caisses d'Épargne ne cessent d'affermir les liens qui les unissent avec les offices dits désormais HLM (habitations à loyer modéré). Elles en sont aujourd'hui les premiers banquiers privés. Impliquées dans la gouvernance d'un bailleur sur trois – ce qui correspond à un parc composé de plus de 150 000 logements sociaux – elles en sont également des opérateurs de premier plan.

Solidarité, mixité, qualité, développement durable : ces valeurs guident au quotidien les acteurs du logement social. En tant que financeurs, partenaires, promoteurs et membres de leur gouvernance, les Caisses d'Épargne sont des parties prenantes engagées. Aux côtés des offices HLM, elles entendent relever les défis d'un développement équilibré des territoires, pour contribuer au mieux-être, au "vivre mieux" et au "mieux vivre ensemble" de l'ensemble des habitants. ●

Quels en sont les grands axes ?

NICOLAS NAMIAS : Nous avons mené une analyse fondamentale, à la fois sur ce que nous sommes mais aussi sur la société, et en avons tiré trois piliers essentiels :

Tout d'abord, nous voulons forger notre croissance pour le temps long en étant : un groupe leader sur trois cercles (la France, l'Europe et le monde) pour soutenir une croissance diversifiée, un groupe ouvert qui développe de nouveaux partenariats industriels et financiers, et un groupe performant.

Ensuite, l'accélération des quatre grandes transitions – environnementale, technologique, démographique et géopolitique –, sources d'opportunités mais également d'incertitudes, peut alimenter un sentiment de perte de maîtrise chez nos clients. C'est pourquoi, nous voulons leur donner confiance en leur avenir en mobilisant notre nature coopérative, notre présence territoriale et nos expertises. Enfin, nous souhaitons exprimer notre nature coopérative sur tous les territoires, en affirmant notamment notre ambition de rendre l'impact positif accessible à tous, tous nos clients, tous les territoires, tout en marquant la vie de nos ambassadeurs, nos 9,5 millions de sociétaires et nos 100 000 collaborateurs.

Vous avez souligné la nécessité de donner confiance en leur avenir à vos clients. Dans le contexte géopolitique et économique actuel, comment comptez-vous atteindre cet objectif ?

NICOLAS NAMIAS : En tant que banquier, notre mission première est de rendre possibles les projets de nos clients. Nous créons ainsi les conditions de la confiance pour qu'ils puissent exercer pleinement leur pouvoir d'agir.

Pour cela, nous avons tracé trois ambitions pour 2030 : être un groupe qui rend possible, en les accompagnant en priorité dans leurs besoins fondamentaux : le logement pour les ménages, la compétitivité des territoires pour les entreprises ; être un groupe qui protège grâce à la mise à disposition d'une gamme de solutions bancaires, assurantielles et extra-bancaires pour sécuriser leurs proches, leur patrimoine, leur épargne et leurs données ; enfin être un groupe qui simplifie la vie grâce au meilleur de l'humain, du digital, et de l'IA, au service de l'amélioration continue de l'expérience et de la satisfaction de nos clients.

Vous l'avez cité, le logement est l'un des défis majeurs de notre époque, touchant des domaines variés comme la transition énergétique, l'innovation technologique, l'emploi, la santé ou la cohésion sociale. Quel rôle le Groupe BPCE peut-il jouer pour adresser ces enjeux et contribuer à des solutions durables ?

NICOLAS NAMIAS : À travers l'ensemble de ses entreprises, le Groupe BPCE occupe déjà une position majeure dans l'immobilier, avec une part de marché de 26%. Cela nous conduit à être ambitieux et à encore mieux nous structurer pour que, à travers les projets de nos clients, nous contribuions à façonner la société de demain. Cela

passera par l'accompagnement du développement de l'offre, tout en favorisant l'accès au logement. Le logement étant une réponse à certains grands enjeux de société, nous accompagnerons tous à la fois les besoins croissant d'adaptation des lieux de vie, pour permettre le maintien à domicile des plus âgés par exemple, et les besoins de rénovation. La transition énergétique des logements de nos clients est une nécessité environnementale mais aussi un moyen de sécuriser la valeur des biens.

“ Le logement étant une réponse à certains grands enjeux de société, nous accompagnerons tous à la fois les besoins croissant d'adaptation des lieux de vie, pour permettre le maintien à domicile des plus âgés par exemple, et les besoins de rénovation. ”

En quoi le modèle coopératif est un atout clé du groupe pour réaliser ses ambitions ?

NICOLAS NAMIAS : Notre modèle coopératif contient tous les ingrédients pour soutenir notre croissance sur le temps long : la solidité, par une rentabilité régulière et peu volatile, un appétit aux risques modéré et une solvabilité élevée ; la subsidiarité, en privilégiant une prise de décision rapide au plus près des territoires et en œuvrant toujours à l'échelon le plus efficace ; l'impact, avec une égale attention à l'impact pour nos clients, nos collaborateurs et la société. Et la force de notre nature coopérative viendra de notre capacité à toujours savoir conjuguer nos visages multiples : nos marques, nos maisons territoriales et nos expertises.

L'été a été marqué par les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024. Comment le Groupe BPCE, en tant que partenaire premium, a contribué à la réussite de ces jeux ?

NICOLAS NAMIAS : En 2018, nous avons été pionniers en devenant le premier partenaire premium des Jeux de Paris 2024. Six ans après, nous pouvons tous être fiers car ces jeux ont été un succès formidable, pour notre pays comme pour le Groupe BPCE et toutes ses marques !

Les exemples abondent pour témoigner du rôle clé du groupe, qu'il s'agisse du soutien apporté aux athlètes et para-athlètes - avec 51 médailles ! -, de la formidable aventure du relais de la flamme par laquelle nous avons apporté la magie des jeux dans tous les territoires : sans oublier les financements et garanties apportés par les entreprises du groupe ou le succès majeur des paiements de la billetterie, la plus grande jamais organisée. Quelle fierté aussi de voir 10 000 collaborateurs formidablement engagés, comme volontaires, équipiers, éclaireurs, marathoniens...

Cette mobilisation sans équivalent a démontré notre capacité à pouvoir conjuguer toutes nos forces, et à faire briller à la fois notre groupe et nos marques. C'est ça la puissance d'un groupe coopératif ! ●

Immobilier, logement, construction... comment sortir de l'impasse ?

La crise du logement et de l'immobilier que connaît la France depuis plusieurs années est pour l'instant sans solution.

Robin Rivaton estime cependant qu'il est possible de débloquer la situation.

FNCE Comment décririez-vous la situation du logement en France aujourd'hui ?

ROBIN RIVATON Comme d'autres pays européens, la France traverse actuellement une double crise du logement : de l'offre locative et de l'accession à la propriété immobilière. Il est aujourd'hui difficile de trouver un logement correspondant à ses besoins, près de son lieu de travail, dans un cadre agréable, et surtout à un prix abordable. Nombre de nos compatriotes consacrent une part importante de leurs revenus au paiement de loyers ou de crédits immobiliers, à l'origine d'une baisse ressentie de leur pouvoir d'achat. Il est aussi de plus en plus difficile pour les Français d'accéder à la propriété, la hausse des taux d'intérêt intervenue depuis deux ans ayant accentué des difficultés préexistantes. La France n'est plus le pays de propriétaires qu'elle a un jour été. En 2023, 57 % des ménages métropolitains sont propriétaires de leur résidence principale. Cette proportion de la population est figée depuis 2006, alors même que la France a connu les taux d'intérêt les plus bas de l'histoire économique moderne. Plus encore, la France est l'un des pays qui présentent le plus fort écart de propriété entre les ménages les moins aisés et les plus aisés, alimentant la fracture sociale. Alors que les parcours d'accession à la propriété sont bloqués, les personnes restent locataires plus longtemps, en empêchant d'autres (étudiants qui quittent le foyer, ménages divorcés...) de trouver des logements. Pour beaucoup, cette double crise du logement est une réalité depuis bien longtemps : autant louer qu'acheter son logement sont devenus bien trop peu accessibles.

BIO

Robin Rivaton est entrepreneur et essayiste, spécialiste des questions de l'immobilier et des nouvelles technologies. Il est diplômé de l'ESCP Business School et de l'Institut d'études politiques de Paris. Après ses études, il rejoint le groupe de conseil en stratégie Boston Consulting Group. En 2016, il entre dans le cabinet de Valérie Pécresse au conseil régional d'Ile-de-France comme conseiller chargé de l'attractivité et du développement économique. En mars 2019, le ministre du Logement et de la Ville Julien Denormandie le missionne sur la question de la transformation numérique de la construction et de l'immobilier. Après avoir été investisseur en capital risque, Robin Rivaton devient associé et directeur général de la société Stonal (anciennement « Foncière Numérique »), fondée par Michel Tolila en 2017. En février 2022, il publie une note intitulée "Logement, bombe sociale à venir", avertissant d'une possible crise du logement liée à la stagnation de la proportion des ménages propriétaires de leur résidence principale et l'augmentation de la multipropriété pour une minorité.

“

Il est plus que jamais nécessaire de créer les conditions d'un « choc d'offre » pour mieux loger les Français, en particulier les classes moyennes”

loger les Français, en particulier les classes moyennes. Il s'agit de nous mettre collectivement en capacité de construire tous les types de logements : des logements sociaux, des logements intermédiaires, des logements libres.

FNCE Comment financer toute cette construction ?

ROBIN RIVATON : L'épargne privée est une source de financement qu'il est nécessaire de mobiliser pour accélérer cette dynamique de construction. L'investissement immobilier responsable a en cela un rôle déterminant à jouer : il peut faire contribuer plus directement l'épargne des Français à la construction d'une offre résidentielle plus fournie et adaptée. Par-delà le choc de l'offre, l'accès au logement pour tous les Français doit être facilité. Aucune piste n'est à exclure, et surtout pas celle d'une réforme de la fiscalité du logement. En France, cette fiscalité est reconnue comme inefficace économiquement : elle frappe en proportion équivalente le flux (TVA sur les logements neufs et droit de mutation) et le stock (taxes foncières). Jusqu'à quatre fois ceux constatés au Royaume-Uni ou au Pays-Bas, les droits de mutation à titre onéreux (DMTO) tendent à ralentir le rythme des transactions immobilières, les acheteurs se laissant le temps d'absorber financièrement le montant des droits de mutation et des frais de transaction. C'est pourquoi je plaide, depuis longtemps, pour une refonte de cette fiscalité par la création d'un impôt foncier unique avec un barème progressif, à partir des travaux des économistes Alain Trannoy et Guillaume Bérard de 2019. Moins désincitatif, cet impôt serait plus juste économiquement et socialement. ●

FNCE Quelle est la solution pour sortir de la crise ?

ROBIN RIVATON : Il est temps de penser des réformes structurantes du secteur du logement plutôt que de poursuivre l'empilement de micro réformes qui s'accumulent sans grands résultats. Avant tout, il importe de construire enfin davantage de logements pour répondre aux besoins réels des Français. Aujourd'hui, ce n'est pas le cas : nous produisons 250 000 logements nets supplémentaires par an, là où il en faudrait 450 000. Ce besoin continuera de croître avec le retrait du marché locatif des logements considérés comme des passoires énergétiques du fait de leur diagnostic de performance énergétique (DPE). Il est donc plus que jamais nécessaire de créer les conditions d'un « choc d'offre » pour mieux

Regards d'experts sur les défis du logement

Un urbaniste et sociologue, un spécialiste du bâtiment, un professeur en école d'architecture, un délégué ministériel... fins connaisseurs des questions de logement, plusieurs experts ont nourri l'étude "Habiter demain", présentée au printemps, en apportant leur témoignage sur les défis à relever dans les années qui viennent. Morceaux choisis.



Proposer un toit décent et abordable pour tous

"Pour améliorer l'accès au logement neuf à des prix abordables et baisser les coûts, il faut passer d'un raisonnement uniquement en termes de coût de construction à un pilotage de la conception immobilière par le coût d'usage pour les futurs habitants. Investir 1 € de plus maintenant pour économiser 10 € dans les prochaines années, c'est un calcul gagnant pour faire baisser le coût complet pour l'habitant."

Guillaume GINEBRE - Chef de projet -
Action Tank

"Aujourd'hui, une part importante des ménages ne peut pas devenir propriétaire. Le premier grand enjeu, c'est faire en sorte qu'une partie importante de la production dans les prochaines années soit concentrée sur du logement abordable financièrement, y compris dans le locatif social et dans d'autres formes d'accès à la propriété."

Jean-Claude DRIANT - Professeur -
École d'urbanisme de Paris

"Il faudrait mettre en place un dispositif favorable aux jeunes, pour démarrer dans la vie quand ils n'ont pas de capital immobilier hérité de leurs parents"

Yankel FIJALKOW - Sociologue et urbaniste -
Professeur des Universités et des Écoles d'architecture

Accompagner la transition énergétique

"Le traitement de l'enjeu climatique va être un sujet important dans les 10 ans qui viennent. Il y a le sujet de l'isolation des logements mais aussi celui du retrait gonflement des argiles. De plus, il va être de plus en plus compliqué d'habiter sur certains territoires, comme ceux qui sont frappés par les inondations."

Loïc CHAPEAUX - Directeur Affaires économiques, financières et internationales -
Fédération Française du Bâtiment

"En matière de rénovation énergétique, il faudrait raisonner à l'échelle des quartiers et non pas à l'échelle des bâtiments isolés ou des maisons individuelles. Il s'agit d'assurer la pérennité de notre patrimoine et sa décarbonation. La puissance publique et para-publique pourrait impulser une démarche, agréger des opérations de rénovation qui pourraient mieux se déployer à l'échelle d'un quartier, pour faire des économies d'échelle, trouver des solutions en matière d'énergie renouvelable et porter toute l'ingénierie contractuelle et financière notamment dans le cadre de marchés globaux de performance énergétique dont la complexité mérite d'avoir un tiers de confiance pour accompagner les propriétaires privés"

Raphaël LEONETTI - Notaire associé, responsable du LAB -
Cheuvreux. Rapporteur au 119^e Congrès des Notaires sur le Logement



Adapter l'offre de logement aux spécificités des territoires

"Il est nécessaire de mieux territorialiser les besoins de logement. Face au déséquilibre immense entre la demande et l'offre de logement, il y a une tendance à standardiser les offres de logement, à produire des typologies de surfaces, sans s'intéresser aux spécificités des besoins locaux. Pour développer la primo-accession à la propriété, par exemple, il vaut mieux étudier le profil des ménages qui pourraient devenir propriétaires. A défaut, on risque de développer davantage l'investissement locatif et moins l'accèsion. C'est vrai aussi dans le locatif social, il faut créer des logements qui contribuent à réduire les inégalités d'accès au logement social."

Guillaume GINEBRE - Chef de projet -
Action Tank

"Il y a aujourd'hui un intérêt de plus en plus marqué pour l'impact territorial des entreprises et des attentes de plus en plus fortes pour qu'elles participent, par l'investissement, au développement positif du territoire. Il y a donc un enjeu de connaissance de la réalité du territoire et de ses besoins de développement économique."

Maxime BADUEL - Délégué ministériel à l'Économie sociale et solidaire.

Innover pour réinventer le vivre ensemble

"Dans notre société, il y a à la fois des mécanismes individuels et des besoins de communauté, de rassemblement, de mise en commun. Partager une buanderie, un lave-linge, c'est quelque chose d'accepté. Pour certaines catégories de populations, comme les personnes âgées, l'habitat partagé peut être une bonne formule."

Yankel FIJALKOW - Sociologue et urbaniste -
Professeur des Universités et des Écoles d'architecture

"Il faut promouvoir un modèle de services de proximité qui permettent de créer une dynamique d'habitat et de développer des liens avec les voisins. Il y a par exemple des maisons des associations ou des jardins partagés, qui participent du vivre ensemble en donnant accès à la culture et à la nature."

Maxime BADUEL - Délégué ministériel à l'Économie sociale et solidaire -



L'habitat inclusif : un chez-soi adapté, partagé et accessible



En France, la prise en charge des personnes fragilisées par l'âge, le handicap ou la maladie, est un enjeu sociétal complexe.

Entre le maintien à domicile et l'hébergement en EHPAD, peu de solutions à mi-chemin existent pour ces personnes en perte d'autonomie.

Pourtant, un modèle émergent aux multiples atouts gagnerait à se faire connaître : l'habitat inclusif.

FICHE D'IDENTITÉ

Nom : Familles Solidaires

Création : 2013

Mission :

Créer et développer des habitats inclusifs pour des personnes en perte d'autonomie. Initier la constitution d'un écosystème (tissu associatif local, mobilisation citoyenne, soutien aux aidants, soutien à l'emploi local).



7 MILLIONS d'euros, c'est le montant du capital social de la foncière Familles Solidaires

250 000 euros versés par la Caisse d'Épargne Grand Est Europe à Familles Solidaires

33



L'habitat inclusif offre la possibilité à des personnes âgées, souvent atteintes de troubles cognitifs, de vivre ensemble dans un logement partagé, un peu à l'image d'une colocation d'étudiants. À Zillisheim en Alsace, l'association Familles Solidaires propose, depuis 2022, à huit personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer, un appartement de 300 m². Objectif : leur permettre de vivre dans les meilleures conditions de confort matériel et psychologique.

"L'habitat inclusif, c'est vraiment une philosophie qui est très différente de l'établissement d'hébergement type EHPAD", explique Jean Ruch, fondateur de l'association solidaire. *"On reste chez soi. Mais c'est un chez-soi qui est adapté à la perte d'autonomie et l'isolement en moins".* Pour ce faire, tout y est pensé pour faciliter le quotidien des résidents et répondre à leurs besoins spécifiques : des chambres individuelles spacieuses dotées de rails de plafond pour les transferts en fauteuil roulant, des capteurs de chute intelligents mais aussi une terrasse sécurisée et un jardin sensoriel.

Mais l'une des principales innovations de ce modèle réside dans l'organisation des services d'aide à la personne. Contrairement à un EHPAD où le ratio soignant/résident est souvent faible (0,3 soignant par résident en moyenne), dans ces colocations, auxiliaires de vie, accompagné(e)s par des infirmières libérales et les médecins généralistes se relaient 24 heures sur 24, assurant une présence continue, dans une logique de diminution des coûts pour les habitants. Les familles bénéficient également d'une communication régulière, recevant des nouvelles et des photos de leurs proches, ce qui contribue à renforcer les liens et à apaiser les inquiétudes. Un animateur, financé par le département, propose des activités variées comme l'équithérapie, le bridge, ou des sorties collectives. Cette dimension sociale est essentielle pour maintenir une vie riche et active aux résidents.

UNE SOLUTION INNOVANTE AUX PROBLÉMATIQUES DE LA DÉPENDANCE

L'habitat inclusif se révèle également être une solution adaptée pour les personnes atteintes de maladies neurodégénératives de manière précoce. En France, 4 % des 1,2 million de personnes touchées par la maladie d'Alzheimer ont moins de 65 ans. Ces patients se trouvent souvent dans une situation délicate, car les structures traditionnelles, comme les EHPAD, ne sont pas conçues pour eux : trop jeunes et trop mobiles pour ces établissements, ils se retrouvent souvent sans solution adaptée.

Ce sont souvent leurs proches qui sont contraints de les prendre en charge à domicile, avec toutes les difficultés que cela implique. *"Lorsqu'un proche est frappé par la maladie, il faut commencer par passer un master en bureaucratie pour savoir où faire ses demandes",* déplore Jean Ruch. Il faut savoir qu'un tiers des aidants meurent avant leurs proches. Pour ces familles, la charge mentale est énorme. Nombreux sont ceux qui s'oublient pour leur proche malade, ne vont plus se faire soigner, omettent de prendre soin d'eux-mêmes. *"On s'appuie énormément sur la solidarité familiale, parce que la solidarité nationale ne va pas assez loin sur ces situations extrêmement complexes",* regrette Jean Ruch qui a écrit un guide pour venir en aide à ces familles (*"Les proches aidants pour les Nuls"*, éditions First).

Dans ce contexte, l'habitat inclusif permet d'éviter que les familles soient la variable d'ajustement. En permettant à ces jeunes malades de vivre dans un environnement adapté, entourés d'autres personnes partageant des situations similaires, cette solution leur offre un cadre de vie plus dynamique et mieux intégré à leurs besoins spécifiques. Les activités proposées, l'accompagnement quotidien et la dimension collective de la colocation contribuent à maintenir une vie sociale active et à retarder le déclin cognitif, tout en offrant un répit aux aidants familiaux.

UN MODÈLE PROMETTEUR

Le gouvernement s'est saisi du sujet et soutient le développement de l'habitat inclusif. En 2018, la loi Elan a formalisé ce modèle et en 2021, les départements se sont mis en ordre de marche pour soutenir ces démarches via l'allocation d'aide à la vie partagée (AVP), qui permet de financer animation et coordination pour réguler et organiser la vie quotidienne du logement. Plus qu'une solution complémentaire aux établissements médico-sociaux et au domicile classique, l'habitat inclusif propose une autre manière de vivre ensemble. ●

“Je suis fier de contribuer à la qualité de vie de nos habitants”

Frédéric Deloeuvre, administrateur de la société locale d'épargne (SLE) de la Manche, Caisse d'Épargne Normandie



Acteur incontournable du logement social normand, Frédéric Deloeuvre travaille main dans la main avec les collectivités et les entreprises locales afin d'adapter l'offre de logements aux enjeux sociétaux et environnementaux. Cet hyperactif passionné par le secteur du logement et de l'immobilier s'est donné pour mission d'avoir un impact positif sur son territoire.

BIO

Diplômé de l'École supérieure des professions immobilières (ESPI) de Paris, Frédéric Deloeuvre prend la direction, à 34 ans, de la société anonyme d'HLM du Cotentin. Il est alors l'un des plus jeunes dirigeants d'organisme HLM. Il est également président du directoire de Territoire & Habitat Normand, une société de coordination regroupant huit sociétés HLM et dont la Caisse d'Épargne Normandie, en tant que partenaire historique du logement social, a accompagnée la création. Depuis 2007, il est d'administrateur Caisse d'Épargne.

“ Il y a une réelle volonté de la Caisse d'Epargne Normandie d'être un partenaire du logement social. ”

FNCE Quels aspects de votre métier vous plaisent le plus ?

FRÉDÉRIC DELOEUVRE : La diversité des missions. Nous ne faisons pas seulement de la gestion ou de la construction de logements, nous nous adaptons aux besoins de toutes les populations : jeunes, familles, seniors... Nous contribuons également de manière significative à l'économie locale en soutenant les entreprises du territoire. C'est un métier qui a du sens, et je suis fier de contribuer, à mon échelle, à la qualité de vie de nos habitants.

FNCE Vous êtes également administrateur de la Caisse d'Epargne Normandie. Qu'est-ce qui vous a motivé à assumer ce rôle ?

FRÉDÉRIC DELOEUVRE : C'est d'abord l'adhésion aux valeurs coopératives Caisse d'Epargne, notamment la solidarité. C'était aussi une volonté de participer à l'économie sociale et solidaire (ESS), de mettre mon expérience en matière de logement au service du territoire, et de représenter les intérêts de la Caisse d'Epargne au sein de notre région. Ce rôle me permet d'échanger avec divers acteurs et d'être le porte-parole des préoccupations et besoins au niveau local. Il y a une réelle volonté de la Caisse d'Epargne Normandie d'être un partenaire du logement social. Je le vois à travers la société que je dirige, dont elle est l'actionnaire majoritaire.

FNCE Comment gérez-vous ces deux casquettes au quotidien ?

FRÉDÉRIC DELOEUVRE : Il est vrai que mes fonctions de directeur général et de président de directoire occupent une grande partie de mon temps. Cependant, les contacts étroits que j'ai avec la Caisse d'Epargne Normandie me permettent de maintenir un lien fort entre mes deux rôles. Elle a cette volonté d'impliquer de plus en plus les administrateurs dans les actions qu'elle mène. Bien que cela devienne de plus en plus complexe, j'accorde une grande importance à rester actif en tant qu'administrateur pour contribuer au développement de notre territoire. La principale problématique c'est la gestion du temps. Il faut trouver un juste équilibre entre vie professionnelle, familiale... et sportive, composante essentielle de ma vie.



FNCE Quels sont les défis auxquels doit faire face le secteur du logement social ?

FRÉDÉRIC DELOEUVRE : Le logement social doit répondre aux besoins diversifiés de la population tout en relevant les défis de la transition énergétique. En Normandie, nous avons créé une société de coordination regroupant huit organismes HLM pour mutualiser nos forces. Cette structure nous permet d'investir dans de nouveaux logements et de répondre aux besoins des collectivités, qu'il s'agisse de logements pour seniors, de résidences étudiantes ou de crèches. Nous avons plusieurs axes de développement, comme l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, la revitalisation des centres-villes, et l'accession sociale à la propriété. La transition énergétique est également un enjeu majeur. Nous travaillons sur des projets innovants pour améliorer la durabilité de nos constructions et réduire la précarité énergétique de nos locataires. ●

AU SERVICE DE L'HABITAT INCLUSIF

À Cherbourg, la Maison Pierre et Jeanne Valot propose des logements adaptés pour une trentaine de résidents en situation de fragilité - personnes âgées isolées, jeunes, familles monoparentales, personnes handicapées mentales autonomes - tous à faibles revenus. Frédéric Deloeuvre, via son mandat d'administrateur, a participé au projet de financement d'équipement des 20 logements : kitchenettes, cuisine collective et buanderie commune. 50 000€ ont été alloués au total pour cette résidence intergénérationnelle qui favorise le retour de l'estime de soi, l'acquisition de l'autonomie et la reprise des liens sociaux, indispensables à toute insertion.

FOCUS



■ UTILES

■ SOLIDAIRES

■ ENGAGÉS