



Comment rendre « accessible » l'accession sociale?

Arras, Cité Nature - CRéAH, 4 juillet 2011

L'accession accessible : de quoi parle-t-on?

- Une pluralité de dénominations : accession sociale, accession aidée, accession à prix maîtrisé, primo-accession...
- Juridiquement : une seule définition de la primo-accession (C.C.H : ne pas avoir été propriétaire au cours des deux dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt)
- Un enjeu inscrit dans tous les P.L.H : souvent en logement neuf, parfois en logement ancien (dont vente h.l.m)
- Un enjeu stratégique pour les collectivités : diversification de l'habitat, mixité, parcours résidentiels...
- Une réponse à une attente exprimée par les ménages ... au-delà du dogmatisme (le « tous propriétaires »)

Pour tenter une définition ...

- Un marché libre de l'accèsion qui ne répond pas aux besoins des ménages modestes
 - la nécessité d'**une chaîne de financements** (ou d'outils juridiques) **solvabilisateurs** pour l'accédant (Etat, collectivités,...) = prêts à taux zéro, foncier différé...
 - la prise en compte d'**un risque financier** porté par l'accédant : enjeu d'une sécurisation (relogement, rachat)
- Des problématiques différenciées
 - **Logement neuf** : connecter le prix de vente appliqué aux capacités de financement des ménages modestes (cibles : 2 à 3 SMIC/mois)
 - **Logement ancien** : anticiper les charges futures liées à la rénovation technique et thermique du logement / niveau d'endettement du ménage (Copropriétés dégradées /Connexion entre politique publique Anah / PTZ)

Un rendez-vous manqué ... pour les collectivités

- **Une accession sociale qui échappe, historiquement, à la gouvernance locale** : effets induits en termes de développement en secteurs ruraux (zone C), péri - urbanisation, PTZ sans travaux ...
- **Le Pass Foncier** : une opportunité de pilotage local dont se sont emparées, mais trop tardivement, les collectivités (politiques locales adaptées, critères locaux ciblés, mutualisation des moyens financiers) ... mais trop vite disparu en dépit de son efficacité reconnue
- **Le PTZ +** : un pilotage local dépossédé de son objet et, à nouveau, l'instauration, par l'Etat, d'une logique de guichet ouvert, sans inflexion, ni adaptation possible des collectivités (cf: zonage)
 - Un PTZ + qui ne joue plus son rôle social
 - Un écart de TVA (comparé au PASS Foncier TVA à 5,5%) non compensé par le nouveau dispositif = une aide de 15 000 à 20 000€ / accédant nécessaire.

Des politiques locales orphelines ...

- **Une instabilité des dispositifs** préjudiciables à l'élaboration de politiques locales durables
- La Location-Accession (PSLA) : **une frilosité des opérateurs**, échaudés par l'aventure du Pass Foncier qui ouvre **une fenêtre de tir trop étroite** pour les ménages cibles (ressources très encadrées, risque de commercialisation pour le promoteur)
- **Pas encore de lisibilité sur les effets du PTZ +** à l'échelle des territoires

Mais des territoires, en Région, qui restent, malgré tout, mobilisés ...

- **Des enjeux de production en accession sociale affichés par les collectivités et assumés : de 16 à près de 35% de la production globale de logements**
 - Communauté d'Agglomération de l'Artois : 20% de la production globale (150 log/an)
 - Communauté Urbaine d'Arras : 20% de la production globale (120 log/an)
 - Communauté Urbaine de Dunkerque : 16% de la production globale (120 log/an)
 - Communauté d'Agglomération Porte du Hainaut : 20% de la production globale (230 log/an)
 - Communauté d'Agglomération du Boulonnais : 10% de la production globale (20 log/an)
 - Valenciennes Métropole : entre 17 et 23 % de la production globale (150 à 200 log/an)
 - Communauté d'agglomération de Lens-Liévin : 34% de la production globale (305 log/an)
 - LMCU : 200 PSLA/an
 - Maubeuge Val de Sambre : 250 log accession aidée/an
- **Des politiques locales « ajustées » aux profils des ménages cibles**
 - Des aides communautaires **mobilisables sous plafonds de ressources** : PSLA, PLS, PAS...parfois clauses de résidence ou de lieu de travail
 - Des exigences de **restes à vivre** et de **taux d'endettement**
 - **Des prix de vente plafonds variables** selon les territoires
 - Communauté urbaine de Dunkerque : prix de vente inférieur à 200 000 €
 - LMCU : 2 400 € TTC/m²SU
 - CUA : 1 900 € TTC/m²SU
 - Lens-Liévin : 1 600 € HT/m²SU

■ Des produits et modalités d'interventions financières hétérogènes

■ Des choix stratégiques qui oscillent entre :

- Soit le soutien à un seul mode de production (P.S.L.A souvent ou coopérative hlm) = motivé par la sécurisation
- Soit le soutien à l'ensemble des modes de production (Promotion privée + Coopératives hlm)
- Des conditions « grenellisées » : taille des parcelles, secteurs en RU

■ Des aides aux promoteurs, au foncier ou/et aux accédants :

- Aides aux promoteurs ou accédants : fourchette d'aides de 4 000 € à 10 000 € - un principe de subvention privilégié
- Obligation d'étiquettes énergétiques ou bonifications –cible BBC
- Aides à la surcharge foncière jusqu'à 100€/m²

■ Une articulation avec les documents d'urbanisme : servitudes de mixité sociale dans les P.L.U ou d'emplacements réservés

■ Le développement de partenariats spécifiques : Procivis, ADIL...

■ L'engagement d'expérimentations : achat, réhabilitation et revente à prix maîtrisé (PNRQAD/LMCU)

Des pistes à creuser...

■ Un enjeu à créer un Club Accession aidée en Région :

- Plate forme d'échanges entre Collectivités et promoteurs
- Formaliser et capitaliser les pratiques (montage juridique, financiers...)
- Mobiliser les partenaires du système bancaire

■ Renforcer l'information et l'accompagnement des ménages

- Rôle essentiel de l'A.D.I.L (Agence Départementale d'Information sur le Logement)

■ Faire la place à l'innovation

- Le logement évolutif : logement de base qui offre la possibilité d'une évolution en fonction des besoins et/ou des revenus de la famille
- L'autopromotion ou l'habitat coopératif : accompagner des groupes d'habitants dans une logique d'autopromotion (Réseau national de coopération des collectivités en matière d'habitat participatif créé en novembre 2010 à l'issue des journées européennes de éco-quartiers à Strasbourg)
- Développer le partenariat Public-Privé : PSLA,...