



25.01.2018

Contribution à la conférence de consensus sur le logement

La revitalisation des centres-villes des villes moyennes et les enjeux attachés à la cohésion des territoires

Les Coop'HLM, des structures de l'économie sociale au service de l'intérêt général

Associant les valeurs de l'économie sociale et solidaire, par leur statut coopératif, et les missions d'intérêt général du logement social, par leur appartenance au Mouvement Hlm, les Coop'HLM sont des acteurs atypiques.

Au nombre de 175, avec des gouvernances variées mais toujours ancrées dans les territoires, elles facilitent les parcours résidentiels en proposant des logements neufs, en accession sociale et en locatif social, pour les personnes à revenus modestes et moyens. Depuis plus d'un siècle, ce sont 500 000 familles qui ont été accompagnées dans toute la France par les Coop'HLM dans leur parcours de vie.

Chargées d'une mission d'intérêt général, les Coop'HLM s'inscrivent dans les valeurs de l'économie sociale : la gouvernance est démocratique et ouverte et offre une place aux coopérateurs accédants à la propriété et locataires ; les bénéfices réalisés sont intégralement réinvestis et permettent de produire plus de logements, les réserves sont impartageables.

Elles s'inscrivent résolument dans les politiques du logement définies nationalement, faisant l'objet d'un mandatement au travers de conventions d'utilité sociale, et déclinées localement par les collectivités locales.

Dans les **centres bourgs et les villes moyennes**, nous avons collectivement beaucoup produit de logements locatifs :

- les bailleurs sociaux, par du logement locatif social,
- les bailleurs privés, avec l'appui de l'ANAH,
- les bailleurs privés bénéficiant de la défiscalisation MALRAUX.

Sans parler du parc locatif privé en déshérence.

De cette activité, quelques enseignements ont été tirés sur ce type d'opérations complexes, qui nécessitent :

- Une mobilisation et une volonté communes d'acteurs très nombreux (Etat, collectivités locales, EPS, OFS, ABF, porteurs de projets publics ou privés)

- Une ingénierie très pointue pour accompagner les collectivités pauvres en services et moyens financiers. Cette ingénierie doit impérativement être technique, juridique et financière.

Il apparaît aussi évident que l'accèsion à la propriété sur le bâti ancien (collectif ou maison de ville) est une voie qui a été peu explorée.

L'accèsion sociale est pourtant une réponse possible à la volonté de revitaliser ces territoires dans le cadre d'une politique globale, incluant également les équipements et l'urbanisme commercial. Elle peut faciliter la requalification du tissu existant et attirer une nouvelle population.

Produire de l'accèsion à la propriété sur du bâti ancien nécessite de mettre au cœur de nos réflexions, et d'attirer l'attention des partenaires que nous sommes, sur le marché où l'acquéreur a le choix entre plusieurs produits concurrentiels : pavillon neuf en périphérie, pavillons anciens à rénover, collectif neuf souvent en « Pinel » mais rarement dans les cœurs de ville avec un logement dans un collectif réhabilité.

Le constat (outre le fait que le marché de l'habitat concerne souvent la commune centre et les communes périphériques avec des intérêts très opposés) est le même : le coût de revient pour accéder à la propriété est nettement plus élevé pour un produit qui doit nécessairement être très attractif.

Pour être attractif, nonobstant le fait que les politiques publiques sur les espaces publics, les commerces, les services doivent être au rendez-vous. Le logement doit donc impérativement pour être concurrentiel par rapport aux autres opportunités qui peuvent s'offrir aux acquéreurs (et notamment les pavillons sur les lotissements situés en périphérie), être :

- Un logement avec des pièces spacieuses
- Un logement lumineux (voir logement inversé, c'est-à-dire les pièces de vie : cuisine, séjour, salon, au dernier étage, pour bénéficier d'une luminosité et éventuellement de terrasses en toiture)
- Muni d'un garage (la voiture dans ces territoires détendus est souvent le seul moyen de locomotion)
- Des locaux communs fonctionnels
- Un look intérieur moderne
- Voir des espaces extérieurs communs privatifs

Développer une offre d'accèsion sociale sur ces territoires suppose donc de trouver un moyen de proposer un tel logement à un prix compétitif par rapport aux autres choix possibles afin de faciliter la réalisation d'opérations avec des prix de vente compatibles avec les revenus des ménages visés.

Pour ce faire, deux pistes peuvent s'envisager :

- réduire les coûts de réhabilitation
- mettre en place un financement innovant pour l'accédant

Sur le premier item, pourraient être recherchés :

- la réduction des normes d'accessibilité en limitant la production à quelques logements accessibles dans les cœurs de ville.
- l'allègement des procédures d'appel d'offres, qui engendrent toujours des surcoûts par rapport à la négociation pour des opérations souvent de petites tailles faisant appel à des artisans
- la négociation avec les architectes des bâtiments de France des solutions plus économiques pour les matériaux à utiliser.

La seconde piste semble néanmoins plus opérante.

Il conviendrait pour ces opérations de mobiliser pour les accédants, une série complète de dispositifs de soutien, dans le but de diminuer la charge de remboursement des acquéreurs :

- TVA à 5.5% ou exonération de droits d'enregistrement,
- Exonération de TFPB,
- PTZ renforcé,
- Déduction des intérêts d'emprunt des revenus imposables ou autres incitations fiscales,
- Mobilisation des mêmes aides de l'ANAH que pour le locatif (avec éventuellement des contreparties)
- Des droits de mutation allégés
- la dissociation du foncier et du bâti
- la mobilisation de subventions sur un guichet unique alimenté par les collectivités locales, Action Logement, etc.
- une sécurisation renforcé en cas de revente

Pour ces raisons, les Coop'HLM estiment nécessaire que les pouvoirs publics facilitent ces interventions et mettent en place les outils juridiques et fiscaux pour soutenir la requalification des bourgs-centres.

Objet de la mesure

Faciliter l'intervention des organismes d'Hlm dans la restructuration des bourgs centres et centres anciens dégradés en accession sociale à la propriété

Objectifs

Au-delà de la simple compétence juridique, les Coop'HLM estiment nécessaire que la « boîte à outils » s'enrichisse d'un produit d'accession sociale spécifique.

Dans les centres bourgs et les villes moyennes, l'accession sociale peut être une réponse à la revitalisation de ces territoires dans le cadre d'une politique globale, incluant également les équipements et l'urbanisme commercial. Elle peut faciliter la requalification du tissu existant et attirer une nouvelle population.

Ces objectifs, partagés tant par les élus de terrains que par les institutions les accompagnant (Cget, CDC...), souffrent d'une faiblesse des outils juridiques et financiers facilitant la réalisation de ces opérations avec des prix de vente compatibles avec les revenus des ménages visés.

Les Coop'HLM estiment nécessaire que les pouvoirs publics facilitent ces interventions et mettent en place les outils juridiques et fiscaux pour soutenir la requalification des bourgs-centres. Sur le « modèle » du PSLA qui a fait ses preuves dans la construction neuve, nous proposons deux pistes complémentaires.

La première consiste à rendre éligible au prêt PSLA et à l'agrément PSLA la requalification d'ensembles immobiliers anciens réhabilités destinés à l'accession sociale à la propriété. A ce « PSLA dans l'ancien », qui reprendrait l'ensemble des caractéristiques du PSLA dans le neuf (plafonds de prix, plafonds de revenus, sécurisation), serait associé :

- l'accès par les opérateurs au financement PSLA dans les mêmes conditions que le PSLA dans le neuf
- une exonération de droits d'enregistrements lors de la levée d'option, équivalant au taux réduit de TVA applicable au PSLA dans le neuf
- l'accès au prêt à taux zéro dans l'ancien pour l'acquéreur final, la quotité de 25% de travaux exigée par la réglementation étant apportée par l'opérateur ayant supporté les travaux
- une exonération de taxe foncière sur la propriété bâtie (TFPB)

Dans certains autres cas, le programme de travaux peut justifier la requalification des logements en logements neufs. Cependant, les critères fixés par les textes fiscaux exigent un niveau de réhabilitation dont le coût est incompatible avec la recherche d'un prix de sortie destiné à une accession sociale.

Pour que cela soit le cas, nous proposons d'alléger, pour les seules opérations destinées à de l'accession sociale selon les critères PSLA, la quotité et la nature des travaux nécessaires à cette requalification fiscale (articles 257 et 245 A du CGI).

Ces deux propositions pourraient être dans un premier temps limitées géographiquement aux communes éligibles à l'appel à manifestation d'intérêt national « centres bourgs » géré par le CGET.

Objet de la mesure

Revenir sur la disparition du prêt à taux zéro dans le neuf en zones B2 et C

Objectifs

En programmant la disparition du prêt à taux zéro pour l'acquisition d'un logement neuf à compter du 1^{er} janvier 2020 dans les communes classées « B2 » et « C », soit 93% des communes de métropole, et son maintien d'ici là avec une quotité de prêt dégradée à 20%, la loi de finances pour 2018 accentue les difficultés de territoires entiers qui, s'ils ne connaissent pas des marchés sous tension ont néanmoins des besoins de logements à satisfaire et majoritairement pour des ménages à revenus modestes voir très modestes.

L'absence d'aide de l'Etat constitue ainsi une remise en cause de l'égalité de traitement de ces territoires et de leurs habitants et ne pourra qu'affecter les politiques locales de l'habitat qui ont fait de ce produit un axe important de diversification de l'offre de logements.

Plus immédiatement, ce sont ce sont 40% des 8000 logements neufs produits chaque année en accession sociale sécurisée qui sont remis en cause. 63% de ces logements sont en location-accession (PSLA), donc correspondent principalement à des ménages issus du parc locatif qui ne pourraient réaliser leur parcours résidentiel sans un prêt à taux zéro. La suppression du PTZ en zone B2 et C équivaut donc à une quasi-disparition du PSLA sur ces territoires, ce qui

Pour ces raisons, la Fédération des Coop'HLM demande le rétablissement du prêt à taux zéro sur l'ensemble des communes françaises jusqu'à fin 2021 avec une même quotité de 40% que sur le reste du territoire.