

***NOTE DU CONSEIL DE
DÉVELOPPEMENT NORD ISÈRE***

**COMMISSION
LOGEMENT**

***NOTE SUR
L'ACCESSION SOCIALE***

SOMMAIRE

INTRODUCTION

QU'EST-CE QUE L'ACCESSION SOCIALE ?

QUELS AVANTAGES ET QUELS INCONVÉNIENTS ?

UNE PROBLÉMATIQUE D'IMAGE

CONCLUSION

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION

En février 2017, le Conseil de Développement Nord Isère (CDNI) a décidé de lancer, dans le cadre d'une autosaisine, un travail spécifique à propos du logement sur le territoire de la CAPI. Cette volonté a été annoncée officiellement à Jean PAPADOPULO, Président de la CAPI, lors de l'Assemblée Générale du Conseil de Développement, le 8 Février dernier.

Depuis, les réflexions du groupe de travail ont débuté. Une première réunion a eu lieu en présence de Michel RIVAL, Vice-Président en charge de la politique de l'habitat et de la cohésion sociale, et d'Audrey BERNARDIN, Directrice de la cohésion sociale à la CAPI. Cette rencontre avait pour but de présenter aux membres de la commission les principaux éléments du diagnostic en vue de l'élaboration du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) et de réfléchir ensemble à la meilleure manière de travailler en commun.

Michel RIVAL a proposé que, dans un premier temps – étant donnés les délais particulièrement serrés –, le Conseil de Développement mène un premier travail sur la thématique de l'accession sociale, puisque c'est le sujet qui fait le plus débat au niveau des élus. Quand le PLH sera validé, il sera soumis à l'avis du Conseil de Développement. Enfin, quand il aura été voté et que sa mise en place débutera, le groupe de travail trouvera un sujet pour mener une réflexion à plus long terme.

Cette note a donc pour objet de proposer à tous une lecture commune sur la question de l'accession sociale en s'interrogeant sur ses spécificités, ses avantages et les risques qui y sont liés, tout en insistant sur le manque d'information autour de ce qui est l'une des composantes du parcours résidentiel.

QU'EST-CE QUE L'ACCESSION SOCIALE ?

DEUX TYPES D'ACCESSION SOCIALE DIFFÉRENTS

L'accession sociale est l'une des nombreuses manières pour un foyer de devenir propriétaire de son logement. Elle s'adresse plus particulièrement aux foyers à revenus modestes, même si, comme nous le verrons par la suite, 64% de la population française peut y avoir droit. Profitant d'aides de l'Etat et des collectivités, ces logements ouverts à l'accession sociale proposent des prix inférieurs à ceux du marché, tout en garantissant une qualité de construction/rénovation égale à un logement en accession libre.

Il est important ici de distinguer deux types d'accession sociale. Le premier concerne des logements qui se trouvent dans des programmes neufs et dont les propriétaires peuvent bénéficier du PSLA (Prêt Social Location Accession). Le deuxième concerne la cession de patrimoine des bailleurs sociaux qui, chaque année, mettent en vente une partie de leurs logements loués. Il ne s'agit pas ici de ventes massives mais plutôt de quelques unités qui permettent une mixité sociale puisque, dans ces groupes, propriétaires et locataires cohabitent.

LES SPÉCIFICITÉS DE L'ACCESSION SOCIALE

L'accession sociale à la propriété a donc l'avantage d'offrir la possibilité d'acquérir un logement pour des foyers qui ne le pourraient pas dans le circuit classique mais également de libérer mécaniquement certains logements sociaux pour d'autres familles désireuses de devenir locataires. De plus, l'ensemble des organismes de logements sociaux mènent un vrai travail d'accompagnement et de sécurisation auprès des nouveaux acheteurs, notamment avec une aide dans les démarches (évaluation du coût des travaux, obtention d'un prêt bancaire), des garanties de rachat et de relogement en cas d'accident de la vie mais aussi avec la mise en place de syndicats solidaires qui permettent de pérenniser les missions premières du bailleur social.

LES AVANTAGES APPORTÉS PAR LE PSLA

Ce système ne peut s'adresser à tous mais bien à des ménages sous plafonds de ressources (barème revu chaque année, en fonction de zones géographiques) qui achètent un logement neuf, dans une opération qui est éligible à ces financements. Ce PSLA se base sur un système de location-accession puisque durant une période dont la durée peut aller de un à quatre ans, l'accédant occupe un logement en s'acquittant d'une redevance composée d'une indemnité d'occupation et d'une épargne. A l'issue de cette phase, le ménage a alors la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété à un prix

fixé dans le contrat de départ minoré d'au moins 1% pour chaque année passée.

Le prêt PSLA permet en outre de bénéficier de nombreux avantages, comme un taux de TVA réduit à 5,5%, de l'exonération de la taxe foncière pendant quinze ans, de frais de notaires réduits et ouvre à la possibilité de cumuler avec d'autres aides comme les Prêts à Taux Zéro par exemple.

LES PARTICULARITÉS DE LA VENTE DU PATRIMOINE HLM

Lorsqu'un bailleur social décide de mettre une partie de son patrimoine en vente pour de l'accession sociale (selon des critères bien définis), les logements sont proposés en priorité à l'ensemble des locataires du parc du bailleur pendant deux mois, avec, la plupart du temps, des conditions tarifaires privilégiées. A l'issue de cette période, le logement est ouvert à la vente à toute personne intéressée, quel que soit son niveau de revenu. Une seule condition est demandée : que l'acquéreur n'ait pas déjà acquis un logement de la même façon. Les contrats de maintenance des équipements individuels (chaudière, VMC...) sont arrêtés dès que l'acte authentique est signé par les différentes parties. Il est aussi important de noter que le locataire qui ne souhaite pas devenir propriétaire a le droit de rester dans son logement selon les mêmes conditions, le bail n'étant pas remis en cause.

QUELS AVANTAGES ET QUELS INCONVÉNIENTS ?

QUELS AVANTAGES ?

Pour une partie de la population, l'accèsion sociale à la propriété représente l'unique chance de pouvoir être propriétaire, soit parce que ces ménages n'ont pas d'apport, soit parce qu'ils sont trop âgés pour qu'une banque leur offre un prêt raisonnable. De plus, c'est également une opportunité pour certains foyers de ne pas « gaspiller » pendant des années son argent dans un loyer afin d'être en capacité de faire un deuxième bond plus tard dans la vie.

De plus, un locataire qui devient propriétaire change de statut et de vision de l'état de son lieu d'habitation. Il a en effet une conscience nouvelle de l'entretien des parties communes, ce qui a également son importance par rapport aux habitants qui sont encore locataires. Des dynamiques positives à l'échelle d'un bâtiment ou même d'un quartier peuvent alors naître, permettant de faire changer le statut de certaines résidences. Cela demande évidemment un travail d'accompagnement sur le terrain afin que des tensions inévitables ne se fassent jour.

QUELS ÉCUEILS POSSIBLES ?

A priori, il semble que l'accession sociale n'ait que des avantages. Il n'y a en effet pas plus de prises de risques pour le bailleur social ou pour les banques que dans le cas d'une acquisition dans le parc classique. L'un des problèmes principaux pourrait être la mise en vente de logements dans des copropriétés dégradées dans le cas de la vente du patrimoine. En effet, cela pourrait mettre les

futurs propriétaires en difficulté face à des travaux dans les parties communes, décidés peu de temps après leur acquisition. Les bailleurs sociaux font donc très attention lors de la commercialisation à ce que les copropriétés soient en bon état. Enfin, la faiblesse de l'offre qui découle de tous ces avantages, rend ces produits particulièrement rares.

SUR LE MAINTIEN DES JEUNES MÉNAGES, UNE QUESTION À DOUBLE TRANCHANT

L'accession sociale permet l'accès à la propriété à des ménages jeunes. Pour certaines communes, où le fait de garder ces populations est extrêmement important, il peut donc s'agir d'un levier qui ouvre la possibilité à des populations qui n'auraient pas pu rester de s'installer et ainsi de maintenir une vie de village ou de quartier. Mais, à plus long terme, il faut aussi voir que ces ménages qui s'installent vont vieillir, ce qui aura un impact sur la vie de la commune.

Ainsi, pour garder par exemple une école avec différents niveaux, il semble plus intéressant de proposer dans la commune des logements en location où le turnover pourra être plus important et permettre un renouvellement dans l'âge des enfants. Ainsi, le principe de l'accession sociale à la propriété est à la fois un atout mais aussi un inconvénient. Il est donc nécessaire de bien analyser ses effets à long terme.

UNE PROBLÉMATIQUE D'IMAGE

LES CRAINTES DES COMMUNES

Une des premières appréhensions des communes est que le bailleur se dessaisisse de programmes entiers et que ceux-ci soient en quelque sorte « laissés à l'abandon ». Il faut ici rappeler que, dans le cas de la vente de patrimoine, les volumes sont très peu importants et, de plus, les bailleurs sociaux mettent en place un vrai système d'accompagnement auprès des nouveaux propriétaires. De plus, cette vente ne peut se faire sans l'accord du Préfet, après consultation du maire de la commune concernée. C'est donc une réflexion qui doit nécessairement être menée avec de nombreux partenaires et qui s'inscrit dans des objectifs fixés en commun de mixité sociale et de transformation de certains espaces

Un autre problème souvent soulevé est celui de la spéculation, avec la peur d'acheteurs

qui remettraient tout de suite en location leur logement ou qui les revendraient juste après leur achat. C'est pourquoi des clauses anti-spéculatives, restreignant la revente et la location s'appliquent presque toujours, souvent durant les cinq ans suivant la revente.

Enfin, le fait que les logements qui ont fait l'objet d'une vente ne comptent plus dans les 20% de logements sociaux obligatoires de la loi SRU peut être un souci pour certaines communes qui ont des problèmes à atteindre ce seuil. Pour répondre à cette problématique, les bailleurs sociaux prennent garde à ne pas ouvrir de vente de logements sociaux sur des communes qui n'atteignent pas leur pourcentage de logements sociaux.

UNE IMAGE QUI TEND À ÉVOLUER

Dans sa globalité, le logement social a plutôt une image dégradée dans la population. En effet, pour beaucoup, le logement social signifie les grandes barres de HLM ou encore des quartiers où les difficultés sont nombreuses. Il s'agit là d'une image assez ancienne, mais qui reste gravée dans les mémoires. Pourtant, aujourd'hui, de nombreux programmes de logements sociaux qui sortent de terre sont de très bonne qualité, de sorte que la plupart des acheteurs n'a pas forcément conscience du type de logements dont il s'agit. De plus, la loi obligeant chaque commune à disposer

d'au moins 20% de logements sociaux a fait l'objet de nombreux débats et a connu un certain écho dans la population.

Il est évident que l'image des logements sociaux ne pourra pas changer du tout au tout mais, en procédant par étapes, certains quartiers peuvent sortir d'une situation dégradée aux yeux du plus grand nombre et ainsi redevenir des territoires attractifs pour tout type de population. L'accession sociale à la propriété peut être considérée comme une première étape de cette évolution sur le temps long.

UN RÉEL MANQUE D'INFORMATION

Si l'on prend les critères actuels de possibilité d'avoir accès aux logements sociaux, 64% de la population française pourrait être éligible. De plus, pour ce qui est des ventes du patrimoine des bailleurs sociaux, après les deux mois réservés aux locataires, la vente est ouverte à toute personne, quelque soit son niveau de revenus. Pourtant,

il semble que les demandes ne soient pas aussi nombreuses. Cela vient sans doute de certaines craintes, comme évoquées plus haut, mais aussi d'un manque d'information, notamment à destination des potentiels acheteurs. Très peu ont l'idée de se tourner vers un bailleur social alors qu'ils souhaitent accéder à la propriété.

CONCLUSION

Par cette note, le Conseil de Développement rappelle l'importance de l'accès social pour un territoire comme la CAPI, notamment parce qu'il permet à une part importante de la population d'accéder à la propriété, alors que ça n'aurait pas été possible sinon. Les membres du Conseil de Développement se tiennent prêts à

aller plus loin, notamment en rencontrant les élus qui le souhaitent afin de présenter, à travers des photos et des témoignages, l'intérêt que l'accès social peut avoir pour le territoire.

La commission logement attend maintenant le Plan Local de l'Habitat afin de pouvoir donner son avis sur le projet dans sa globalité.

TABLE DES MATIÈRES

3	INTRODUCTION
4	QU'EST-CE QUE L'ACCESSION SOCIALE ?
4	DEUX TYPES D'ACCESSION SOCIALE DIFFÉRENTS
5	LES SPÉCIFICITÉS DE L'ACCESSION SOCIALE
6	QUELS AVANTAGES ET QUELS INCONVÉNIENTS ?
6	QUELS AVANTAGES ?
7	QUELS ÉCUEILS POSSIBLES ?
7	SUR LE MAINTIEN DES JEUNES MÉNAGES, UNE QUESTION À DOUBLE TRANCHANT
8	UNE PROBLÉMATIQUE D'IMAGE
8	LES CRAINTES DES COMMUNES
9	UNE IMAGE QUI TEND À ÉVOLUER
9	UN RÉEL MANQUE D'INFORMATION
10	CONCLUSION
11	TABLE DES MATIÈRES

ONT PARTICIPÉ À CE TRAVAIL :

Didier ABATTU / André BELLIER / Jean-Jacques BOCHARD /
 Régis BOINAY / Christian BONNAIRE / Pierre-Olivier BOYER /
 Christophe DEL MASTRO / Marie DURIEUX GARCIA /
 Caroline GINGLINGER-POYARD / Jean-Paul PRUDHOMME /
 Jean-Pierre VAN OMMEREN / Pascal VILLEBROD

