



Marie-Christine CAFFET, Directrice à la Confédération nationale du Crédit Mutuel
Frédéric NOBLE, Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (DGHUC)
Claudine BANSEPT, Conseil national des villes (CNV)
Bernard VORMS, Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL)

I. Ouverture

Marie-Christine CAFFET

Je vous souhaite la bienvenue à cet atelier consacré à l'accèsion à la propriété. Avant de céder la parole à Frédéric Noble, le rapporteur de cette matinée, je tiens à donner quelques précisions sur l'atelier qui nous réunit.

Trois réunions préparatoires ont été organisées dans les locaux du Crédit mutuel pour réfléchir sur le sujet de l'accèsion à la propriété. A l'issue de ces entrevues, les collaborateurs de la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (DGHUC) nous ont soumis un projet de texte introductif qui figure dans le dossier qui vous a été remis.

101

Je vous propose d'organiser nos travaux en plusieurs temps.

- Frédéric Noble introduira cet atelier et posera la problématique de l'accèsion à la propriété aidée par les politiques publiques.
- Un premier débat sera consacré aux produits actuels, aux systèmes d'aide à l'accèsion et la manière dont il serait possible de les réorienter.
- Un deuxième débat aura pour objet l'accèsion à la propriété pour les locataires et sera introduit par Madame Bansept du Conseil national des villes (CNV), qui présentera la discussion intervenue entre le CNV et le Conseil national de l'habitat.
- Bernard Vorms, de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL), introduira le dernier débat, qui portera sur la politique territoriale en matière d'accèsion et des enjeux de la décentralisation des aides au logement.
- Enfin, je tâcherai de produire une synthèse de l'ensemble des débats. Je vous indique que cet atelier fera l'objet d'un compte-rendu qui vous sera distribué ultérieurement. Sans plus tarder, je cède la parole à Frédéric Noble qui va vous dresser un panorama synthétique de l'accèsion à la propriété et vous fournir un certain nombre de chiffres clés.

II. Introduction

Frédéric NOBLE

Je tiens à vous rappeler quelques éléments généraux sur l'accession à la propriété, lesquels sont également détaillés dans le rapport introductif du dossier qui vous a été remis.

L'accession à la propriété demeure une forte aspiration des Français, dont 56 % sont déjà propriétaires, selon la dernière enquête nationale sur le logement effectuée en 2001. Depuis 2000, la croissance annuelle du nombre de ménages contractant un crédit pour acquérir leur résidence principale est en progression de 1 % par an, après avoir atteint le niveau record de 10 % entre 1996 et 1999.

A la vue de ces chiffres, nous pourrions imaginer que l'accession à la propriété se porte plutôt bien en France. Cependant, un examen plus détaillé des données disponibles fait apparaître des évolutions contrastées entre les catégories d'accédants à la propriété, évolutions qui peuvent constituer les prémices d'un retournement de conjoncture.

1. L'évolution de la primo accession

En matière de primo accession, les effectifs présentent une stabilité autour de 300 000 par an depuis 1996. Cela correspond au volume observé en 1991, avant la crise immobilière qui s'est traduite par une baisse significative du nombre annuel de ménages primo accédants à moins de 250 000 entre 1992 et 1995.

Cependant, l'élément marquant dans ce domaine concerne la part des primo accédants au sein de l'ensemble des accédants. En effet, après avoir atteint 55 % en 1994, cette part a fortement évolué entre 1995 et 1996 pour atteindre le niveau de 60 %. Ce taux a ensuite fortement diminué pour se stabiliser aujourd'hui à environ 45 %. Par conséquent, ces chiffres attestent qu'il est de plus en plus difficile d'engager une première opération d'acquisition d'une résidence principale.

2. La répartition des ménages selon leur catégorie de revenus

L'approche sous l'angle des revenus indique que les ménages dont les ressources sont inférieures à trois SMIC éprouvent de plus en plus de difficultés pour accéder la propriété, surtout dans le secteur de l'ancien. Ainsi, cette part est passée de 15 % en 2000 à 13 % en 2002 dans le neuf et de 36 % à 25 % dans l'ancien.

Cette diminution se constate également en matière de distribution de prêts à 0 %. Ainsi, la proportion de ménages éligibles à la première tranche (2 SMIC en 1995) a présenté une grande stabilité à environ 35 % jusqu'en 2001, pour s'infléchir à partir de 2002 et atteindre 27 % en 2003.

Dans la deuxième tranche (2,5 SMIC en 1995), l'inflexion observée à partir de 2001 est moins importante, mais elle est néanmoins effective, puisque la part des ménages concernés est passée de 21 à 19 %. Ces données montrent que l'accession à la propriété des ménages dont les ressources sont inférieures à trois SMIC est de plus en plus difficile.

3. L'évolution des taux d'effort`

Pour toutes les catégories de ménages, le taux d'effort moyen est en progression depuis l'année 2000. Ce taux était de 22 % en 1990, puis il est passé à 27 % en 2002, avant la prise en compte des aides personnelles au logement (26 % après prise en compte de ces aides).

Une approche limitée aux bénéficiaires des aides personnelles indique que le taux d'effort s'est établi en 2002 à 33 % avant prise en compte des aides personnelles et à 28 % après leur prise en compte, alors qu'il était respectivement de 30 % et 21 % en 1999.

Globalement, nous nous trouvons dans une situation favorable à l'accession à la propriété, mais elle doit être nuancée, dans la mesure où elle paraît être une étape du parcours résidentiel qui devient de plus en plus fermée à un certain nombre de ménages.

L'objectif de cet atelier consiste à trouver des pistes pour redresser cette situation, à travers une réflexion axée autour de trois sujets :

- les aides existantes ;
- les locataires HLM et les bailleurs sociaux ;
- les innovations possibles en matière de politique territoriale de l'accession à la propriété.

103

III. Première séquence : produits actuels, améliorations possibles et catégories visées

1. Introduction

Marie-Christine CAFFET

Je vous propose de nous consacrer dans un premier temps aux dispositifs du prêt d'accession sociale (PAS) et du prêt à taux zéro (PTZ). En effet, les participants aux groupes de travail préparatoires se sont accordés pour dire que la priorité consistait à redonner à ces deux dispositifs leur puissance initiale. Par exemple, les plafonds de ressources du PTZ n'ont pas été révisés depuis 1995.

Je souhaite que nous nous concentrions également sur la problématique de la revalorisation des aides personnelles et du PTZ urbain, ce dernier étant aujourd'hui un problème majeur. En effet, les statistiques les plus récentes ont révélé que le PTZ a tendance à progresser uniquement dans les zones rurales ou périurbaines.

Par ailleurs, le parc ancien est de plus en plus délaissé, compte tenu des frais de travaux qu'il implique, ces travaux induisant in fine un coût total plus élevé que dans le neuf. Enfin, il serait pertinent que nous examinions également les questions relatives à la location-accession, au 1 % logement ainsi que les autres pistes permettant d'accroître l'accession à la propriété.

2. Débat

Jacques DEVERGNE, Union nationale de la propriété immobilière

Existe-t-il des problèmes d'accession à la propriété pour les personnes qui souhaitent louer le bien qu'elles ont acheté ? Si tel est le cas, il nous revient d'imaginer des parcours résidentiels pour favoriser les acquisitions patrimoniales des jeunes ménages. Plus précisément, au lieu de solliciter une aide de l'État, ces jeunes ménages peuvent rechercher auprès d'un locataire le concours de financement nécessaire au remboursement de son emprunt. Cette question a-t-elle été abordée dans votre groupe de travail ?

Marie-Christine CAFFET

Une partie de l'accession à la propriété s'effectue effectivement dans les grandes villes sous la forme d'une première acquisition d'un logement, acquisition remboursée par le loyer des locataires. Je retiens votre suggestion : cette question peut effectivement faire partie de l'exercice qui nous réunit aujourd'hui.

Yolande DE LA CRUZ, Fédération des ESH, Touraine Logement

Qu'en est-il des plafonds de prix et de ressources qui nous permettraient de produire plus de mixité dans nos ensembles ? Ces plafonds pourront-ils être révisés, de manière à relancer l'accession à la propriété ? En ce qui me concerne, ma production d'accession a diminué de 40 %, dans la mesure où je me trouve confrontée à des plafonds de prix et de ressources par rapport au marché visé.

Pierre BOURGOIN, directeur général de l'office départemental HLM des Hauts-de-Seine

La région parisienne peut être qualifiée de zone " tendue ", au même titre que d'autres territoires en France. Or nous sommes actuellement bloqués par l'arrêté du 5 mai 2002, qui, en voulant favoriser l'accession sociale à la propriété, l'a interdit de facto dans ces mêmes zones " tendues ".

Par conséquent, nous nous heurtons à des plafonds totalement aberrants, qui nous interdisent toute possibilité de construction en accession sociale à prix coûtant. Or, il suffirait de modifier l'arrêté ministériel pour changer la situation. En effet, il s'agirait d'inciter une sortie par le haut des locataires de notre parc, c'est-à-dire de favoriser la primo accession des locataires HLM.

Marie-Christine CAFFET

Vous avez évoqué la question de l'accession HLM, laquelle constitue effectivement un dossier important qui est d'ailleurs revenu à plusieurs reprises dans nos travaux préparatoires.

Claude COURTY, Confédération française de l'encadrement et Confédération générale des cadres (CFE-CGC)

Il est indéniable qu'un des problèmes actuels de l'accession est celui des plafonds : seulement ceux qui sont dans le haut du plafond PTZ peuvent envisager une accession

à la propriété. En effet, le taux d'effort demandé pour accéder à la propriété est proportionnel à un certain revenu. Or ce revenu étant fréquemment insuffisant aujourd'hui, il existe effectivement un blocage qui est à la fois lié au plafond mais aussi à l'inflation du marché du foncier et du bâti.

Cependant, je ne pense pas que la bonne solution consiste aujourd'hui à jouer sur la hausse des prix pour rattraper la pénurie de marge d'hier, dans la mesure où cela bloque le marché et où cela n'ouvre que le marché de la défiscalisation. De fait, les prêts s'orientent actuellement vers un type d'habitat qui n'est pas celui qui permettra d'améliorer la fluidité dans le logement social. Comme l'a indiqué Monsieur Bourgoin, rien n'est fait aujourd'hui pour permettre une sortie par le haut des locataires du parc social.

Par ailleurs, vous avez également abordé le problème du 1 %. De notre côté, nous avons décidé, il y a quelques années, de réduire les enveloppes des " prêts accession ", pour deux raisons essentielles.

- Compte tenu des taux du marché, l'efficacité économique du prêt 1 % n'était plus suffisante pour permettre de monter des échéanciers convenables d'un point de vue économique.
- Les salariés demandant de plus en plus des mesures permettant d'améliorer leur logement, nous avons créé les prêts pass-travaux.

En ajoutant ces deux enveloppes, plus d'argent est aujourd'hui distribué que cela n'était le cas à l'époque. Par conséquent, il est erroné de penser que les prêts 1 % ont diminué ; simplement, ils ont été réaffectés de manière différente. En outre, il ne faut pas oublier que le prêt 1 % avait pour vocation de permettre un apport personnel et donc d'obtenir auprès des banques un prêt complémentaire plus intéressant. Nous avons voulu garder cette vocation initiale, en donnant aujourd'hui la priorité aux primo accédants et à la mobilité.

Enfin, depuis que le ministre Jean-Louis Borloo a pris une décision en matière de non-expulsion, qui a ensuite été répercutée par les préfets sur le marché libre, nous constatons que les propriétaires sont de plus en plus réticents à louer leurs logements, de crainte de se trouver bloqués par des locataires qui ne voudraient plus partir puisqu'ils sont protégés. Par conséquent, les personnes qui voulaient construire y réfléchissent désormais à deux fois. Il conviendrait donc de recadrer cette mesure.

Nicole CHAVRIER, Crédit foncier de France

Je souhaite évoquer l'utilisation du PAS et du PTZ par les catégories les plus modestes des ménages. Actuellement, le ciblage du PTZ se fait presque uniquement sur le neuf. Or les populations les plus modestes souhaiteraient sans doute opérer dans des gammes moins chères, notamment dans l'ancien sans travaux ou avec peu de travaux. Malheureusement, cet objet n'est pas actuellement finançable en prêt à taux zéro. Sans méconnaître les problèmes budgétaires du financement du PTZ, il semblerait que son ouverture vers le parc ancien ne serait pas beaucoup plus onéreuse. Certes, il conviendrait naturellement de cibler les catégories de bénéficiaires, sans doute en fonction d'un plafond de PAS.

Par ailleurs, l'utilisation du fonds de garantie à l'accession sociale (FGAS) demeure méconnue par les ménages. En outre, les banques n'utilisent pas toujours cet instrument, dans la mesure où l'un des principes de ce fonds consiste à ne pas faire de distinction entre les conditions d'octroi des prêts aux ménages plus modestes et celles des ménages financés par des prêts libres. Il y a là une espèce de censure dans l'utilisation du FGAS, alors même qu'il permet de faciliter le traitement social en cas de défaillance de l'emprunteur.

Par conséquent, il faudrait réétudier une réutilisation plus large de ce fonds sur la catégorie des ménages les plus modestes, en renforçant les sécurisations et les échelons par des garanties de revente, de rachat ou de relogement éventuel. Enfin, s'agissant des paramètres financiers du FGAS, il conviendrait de revoir le ciblage sur les ménages plus modestes, afin que les établissements de crédits s'ouvrent plus volontiers au financement de cette catégorie de population.

Patrice VELUT, vice-président de la société coopérative de production d'HLM " Rhône-Saône Habitat "

Je tiens à rappeler que 1 000 francs de moins sur une charge foncière correspondent à 2 000 francs de moins en termes de mètres carrés habitables. Il s'agit là d'une des limitations principales de l'efficacité du PTZ urbain. De fait, nous devons trouver une solution pour inciter des structures ad hoc à fournir un financement approprié au foncier, quitte à ce que les acquéreurs soient ensuite sélectionnés.

Ainsi, un élu aura plus tendance à prévoir des programmes peu onéreux et réellement destinés à l'accession à la propriété s'il peut justifier qu'il est légitime de construire des programmes pour une certaine catégorie de la population de sa commune, comme les locataires de son parc HLM ou les enfants de ses administrés. Par exemple, sur le programme du Val Fourré que nous construisons actuellement, nous vendons le mètre carré 10 000 francs grâce au maire de Mantes-la-Jolie, qui a accepté de mettre à disposition un terrain à travers un bail à construction gratuit.

Jean-François ROUAN, Président de l'Association nationale de la copropriété et des copropriétaires (ANCC)

D'après ce que je comprends, les produits sont de plus en plus chers et les acquéreurs potentiels sont de moins en moins solvables. De plus, les personnes qui acquièrent en co-propriété doivent faire face à des charges de co-propriété qui tendent de plus en plus à augmenter.

Par conséquent, serait-il possible de prévoir un système de " parachute social " pour pallier les incidents de la vie comme les divorces ou le chômage ? Ce système pourrait par exemple offrir la possibilité de faire machine arrière, à un coût raisonnable. Quoi qu'il en soit, le problème de la sécurisation doit être traité en priorité.

Marie-Christine CAFFET

Je me permets de vous fournir quelques précisions sur le système de sécurisation lié au FGAS. Lorsque l'emprunteur rencontre une difficulté passagère, il peut demander un réaménagement à sa banque, qui consiste à établir un report d'échéance, avec capitalisation des intérêts. Le FGAS permet que ce réaménagement soit gratuit pour l'emprunteur : ce dernier est toujours responsable du remboursement de son prêt, mais

il ne supporte pas le coût de la capitalisation des intérêts liés. Par conséquent, il s'agit là d'une véritable piste en matière de sécurisation : elle n'exonère pas les emprunteurs de leurs responsabilités, mais elle leur permet de ne pas supporter des coûts prohibitifs sur les réaménagements en question.

Michel MICHOT, Confédération nationale du logement

Le locatif doit être prioritaire pour répondre au quantitatif. En outre, il faut tenir du contexte économique pour ceux qui optent en faveur de l'accèsion à la propriété, ce contexte étant notamment marqué par la paupérisation de plus en plus grande des ménages. De plus, la notion de taux d'effort ne doit pas être passée sous silence, particulièrement pour les ménages modestes menacés par des mesures d'expulsion.

Il convient également de relever que la spéculation sur les terrains gêne considérablement la construction et que la fiscalité locale est bien souvent trop lourde. De fait, les élus doivent bénéficier d'outils leur permettant d'affronter cette question de manière plus souple. Dès lors, il est nécessaire de revaloriser le mécanisme du 1 % et d'encourager le PTZ, notamment dans l'ancien. Enfin, les jeunes ménages doivent pouvoir bénéficier d'aides supplémentaires à la primo accession.

Jean-Bernard MATEU, Caisse nationale des Caisses d'épargne

La Caisse d'épargne a réalisé une enquête auprès de la clientèle HLM pour connaître leurs motivations vis-à-vis de l'accèsion à la propriété. Il apparaît que les personnes sous plafond de ressources s'interrogent sur leur retraite et sur la transmission de leur patrimoine. De fait, 72 % des Français se déclarent intéressés à devenir propriétaires. En mobilisant le FGAS, en utilisant l'arsenal existant et en reportant des aides dans la partie accession, nous nous sommes demandé si ces montages permettraient de favoriser l'accèsion à la propriété.

Les résultats de l'enquête montrent que les Français seront encore plus désireux de devenir propriétaires si des mécanismes de sécurisation sont établis. Par conséquent, il existe un vrai potentiel qui doit faire l'objet d'un travail complémentaire de notre part, afin de permettre l'accèsion à la propriété, à la fois dans l'intérêt des accédants, mais aussi pour augmenter le taux de rotation du parc HLM.

Robert TOUZEAU, Confédération nationale des administrateurs de biens

Il convient de souligner que nombre des primo accédants éprouvent des difficultés pour rester propriétaires. Par ailleurs, si le parc social est actuellement important, il ne répond cependant pas aux besoins qui voient le jour. L'Etat a certes aidé le secteur du logement social, mais il ne se donne pas les moyens de pouvoir loger les personnes qui en ont le plus besoin. Par conséquent, il faut aider les personnes qui ne répondent plus aux critères du locatif social à sortir de ce système et à devenir propriétaires. Les aides doivent donc concerner en priorité ces personnes.

Michel AMZALLAG, Union sociale pour l'habitat

Les travaux préparatoires de cet atelier ont dégagé un assez large consensus sur la nécessité de remettre à plat le dispositif d'aide à l'accession à la propriété. En effet, parmi les trois barèmes qui sont actuellement en place, la distinction du double barème ancien est contestable, dans la mesure où le barème destiné au PAS est le moins solvable.

De fait, cette fameuse remise à plat pourrait consister à n'avoir qu'un seul barème dans l'ancien, voire à instaurer un barème unique pour le neuf et l'ancien. L'objectif serait ainsi de permettre une meilleure adéquation entre la mensualité prise en compte dans le barème et la mensualité effective des accédants. De telles dispositions ont naturellement un coût, mais il existe néanmoins des marges de manœuvre, dans la mesure où le nombre de bénéficiaires d'aides à la personne pour l'accession à la propriété tend à se réduire, de même que la masse globale des aides versées. De fait, le Conseil national de l'habitat (CNH) a d'ores et déjà travaillé à la remise à plat des barèmes en locatif.

Je souhaite également donner quelques précisions sur la situation du locatif social et du droit au maintien dans les lieux. Aujourd'hui, 90 % des locataires occupant un logement social disposent de revenus inférieurs au plafond de ressources. Cette proportion tend en outre à augmenter, du fait d'une forme de paupérisation relative de nos occupants. Par conséquent, le véritable enjeu consiste à conserver des ménages à revenus modestes dans le parc locatif social, afin d'assurer la mixité de ce parc.

Marie-Christine CAFFET

Il me semble que la direction du Budget avait estimé qu'il y avait suffisamment de logements en France. Or nous savons tous que cela n'est pas le cas dans les grandes agglomérations.

Paul-Jean LE ROUX, USH, Crédit immobilier de France

Il est nécessaire que le dispositif de l'accession à la propriété soit pérenne. En effet, en matière de logement, les changements trop fréquents sont éminemment contre productifs, à maints égards. S'il est exact qu'il faut revoir les plafonds de ressources pour les PTZ, je ne suis pas partisan d'un ciblage à proprement parler, mais d'une ouverture de l'utilisation du PTZ.

Par ailleurs, il est indispensable que la réglementation des PAS puisse acculturer les progrès constants de l'ingénierie financière, ce qui n'est malheureusement pas le cas actuellement. En effet, nous savons que la technique qui a été utilisée dans ce domaine a grandement contribué à la sécurisation des accédants à la propriété. De fait, j'estime que le principal élément de la sécurisation est lié à une bonne élaboration du montage financier : la prévention majeure réside dans la qualité du plan de financement d'origine.

Bernard GRAVOUIL, directeur de l'office départemental HLM du Maine-et-Loire

Je souhaite évoquer l'avenir du logement locatif social français. Nous sommes tous conscients que dans leur très grande majorité, les Français aspirent à devenir propriétaires, notamment pour se garantir une retraite plus paisible.

Par ailleurs, les pouvoirs publics ont la volonté de promouvoir l'accèsion à la propriété, dans la mesure où le locatif social coûte cher à l'Etat. Or nous avons à notre disposition un outil de grande qualité, le prêt social de la location-accession. En effet, les Français ont besoin d'être sécurisés, tant il est vrai que l'accèsion à la propriété est actuellement compliquée dans notre pays. Par conséquent, le prêt social me semble répondre à la fois aux attentes des Français et des pouvoirs publics.

L'Etat peut également participer, notamment à travers l'exonération de taxes foncières sur les propriétés qu'il bâtit. Plus généralement, j'estime que l'objectif à atteindre a trait à la cohésion sociale, ce qui permettra également d'améliorer l'aménagement du territoire. Enfin, le prêt social de la location-accession permettra aussi de diminuer la demande de locatif social, qui est particulièrement élevée en France.

IV. Deuxième séquence : les locataires HLM et les bailleurs sociaux

1. Introduction

Claudine BANSEPT

Le Conseil national des villes (CNV) est composé de trois collèges :

- un collège d'élus ;
- un collège de personnalités qualifiées ;
- un collège de représentants associatifs et de syndicats.

Le CNV est chargé de rendre des avis sur un certain nombre de sujets, soit en étant saisi par les ministres concernés, soit à travers un mécanisme d'auto-saisine.

En ce qui concerne la question des logements sociaux, les travaux du CNV ont été liés au projet " Propriété pour tous " de Monsieur de Robien. Ce projet a ainsi soulevé un certain nombre d'inquiétudes de la part des élus. En conséquence, le CNV a décidé de travailler à partir du mois de septembre sur la question des copropriétés dégradées. A cet effet, le CNV a déjà pris contact avec le CNH.

Le CNV a également procédé à l'audition de bailleurs sociaux et de maires, notamment les maires de Vandoeuvre-lès-Nancy et de Saint-Etienne-du-Vauvray.

a. Les critères pour décider de la vente

Les bailleurs considèrent que la vente est un moyen de renouveler le patrimoine, mais ils sont opposés à la notion de vente obligatoire. Ils souhaitent également que cette vente se fasse au plus près du prix du marché, avec une décote pour le logement occupé.

b. Les changements voulus par les bailleurs

Les bailleurs sont favorables aux éléments suivants :

- l'instauration de mesures incitatives pour exonérer les droits d'enregistrement ;
- la réduction des honoraires des notaires ;
- l'exonération de la taxe foncière ;

- la bonification des taux de crédit ;
- l'allongement des prêts ;
- la sécurisation des acquéreurs.

2. Débat

Marie-Christine CAFFET

Je vous propose maintenant d'intervenir sur le sujet retenu pour ce deuxième débat, "Les locataires HLM et les bailleurs sociaux".

Pierre BOURGOIN, Office départemental HLM des Hauts-de-Seine

Nous pratiquons la vente d'une partie du patrimoine existant, qu'il s'agisse de pavillons ou de petits immeubles. Dans le cadre de la réflexion actuelle, nous souhaitons que les Conseils d'administration soient les seuls à décider de la politique de vente.

Ensuite, il convient de relever le problème essentiel des co-propriétés dégradées. L'article 22 de la loi de 1965 stipule qu'un co-proprétaire ne peut pas détenir plus de parts que tous les autres co-proprétaires réunis. Or cette disposition favorise malheureusement la dégradation des copropriétés. Par conséquent, cet article doit être modifié, afin que soient rajoutés les mots suivants : " autre qu'un bailleur social ".

Enfin, il est nécessaire d'intégrer des provisions au moment de la vente pour permettre aux propriétaires d'assumer les travaux éventuels.

Daniel CILLA, Confédération générale du logement

Si l'Etat réussit une politique d'accession à la propriété en direction des primo accédants qui ont entre deux et trois SMIC, il peut également réussir une politique en direction des autres primo accédants. Par conséquent, pourquoi ne pas créer à côté d'un parc locatif social un parc de propriété sociale où tous les acteurs seraient parties prenantes ?

Par ailleurs, la location-accession ou location-propiété sont des formules intéressantes à mettre en place, ce qui suppose de revoir la notion de propriété telle que nous la connaissons actuellement. De fait, la trilogie usus, fructus, abusus doit sans doute être révisée.

En outre, l'Etat pourrait intervenir en bonifiant les aides en direction des propriétaires, mais aussi des financeurs et des banquiers. Par exemple, je suis assez frappé par la faiblesse de la somme globale affectée aux PTZ en France – 800 millions d'euros. En outre, le rapport du Conseil économique et social de 2004 indique que le montant du total FGAS s'élève à un milliard d'euros, pour seulement quatre millions d'euros de sinistres.

Par conséquent, il convient de poursuivre et d'accentuer ces formules pour créer un effet de levier. Enfin, la problématique essentielle consiste désormais à savoir comment il est possible de transformer l'aide à la personne en échéance de financement à l'accession sociale.

Marie-Christine CAFFET

Malheureusement, le budget du PTZ est encore plus faible que le montant que vous avez indiqué : il n'est que de 500 millions d'euros. Je rappelle également que lorsqu'il a été lancé en 1995, le PTZ était gagé sur la suppression de la dépense fiscale et de l'exonération d'impôt sur les intérêts d'emprunt. A l'époque, cela représentait une somme avoisinant les 7 milliards de francs : le budget du PTZ représentait donc à l'époque le double de ce qu'il représente aujourd'hui.

Par ailleurs, une des raisons de la faible sinistralité de l'accession sociale et très sociale tient au fait que nombre des accédants bénéficient des aides personnelles au logement. Il convient également de rappeler les vertus de la loi Neiertz de 1989, qui a mis en place un fichier des incidents de crédit. Ce fichier a ainsi permis aux banquiers de distribuer des aides en ayant une bonne connaissance de la solvabilité des emprunteurs. Grâce à ces deux dispositifs, il n'y a quasiment plus de surendettement actif lié à l'accession à la propriété.

Serge RABINEAU, Confédération générale du travail

Les organismes qui pratiquent la vente de logements aux locataires proposent principalement leurs meilleurs produits. De fait, la mixité sociale n'existe quasiment pas dans les programmes qui sont proposés à la vente. C'est la raison pour laquelle la CGT souhaite que davantage de garde-fous soient instaurés, en même temps qu'elle est favorable à la construction sociale de logement. En revanche, notre confédération s'oppose à la vente de logements locatifs, d'autant plus que ces logements – qui sont vendus à un prix bien inférieur à celui du marché – sont souvent achetés pour des motifs spéculatifs.

Claudine BANSEPT

Les études réalisées par certains bailleurs ont révélé que 50 % des personnes souhaitent demeurer locataires. Par ailleurs, environ 25 % s'estiment trop âgés et 23 % s'estiment trop précaires. En outre, le décès du conjoint et une mise à la retraite imminente influent également sur le comportement des locataires. Enfin, je tiens à rajouter que les bailleurs souhaitent assouplir les modalités de maintien dans les lieux.

Catherine PERENET, Crédit immobilier de France en Isère

Dans le département de l'Isère, un certain nombre d'élus ne souhaitent pas procéder à la vente d'HLM, non pas pour des raisons doctrinaires, mais parce qu'elle risque de poser des problèmes en termes de quotas pour la loi SRU.

Par ailleurs, nous essayons d'initier une démarche d'aide des collectivités locales sur le foncier, mais cela s'avère souvent compliqué. Néanmoins, j'estime qu'il existe des opportunités, à la fois pour les locataires, mais aussi pour les bailleurs : chaque organisme doit définir la politique qu'il veut suivre en la matière.

De la salle

Serait-il possible de concéder à certaines personnes des baux emphytéotiques de vingt, quarante, soixante ou quatre-vingt dix ans ?

Par ailleurs, je tiens à évoquer la sécurité des primo accédants. A cet égard, j'estime qu'il est dommageable de ne pas prendre en compte le volet social. Ainsi, les établissements financiers consentent des prêts étudiants, mais lorsqu'un jeune enseignant sort de l'École normale avec un salaire correspondant environ à 1,5 fois le SMIC, il ne peut pas devenir propriétaire car le même établissement financier va refuser son dossier.

Marie-Christine CAFFET

Je ne suis pas certaine que les banquiers ne se précipitent pas sur les enseignants... En revanche, la question de l'accession à la propriété des jeunes doit effectivement faire l'objet d'une grande attention.

Dominique DUBAND, directeur de Batigere, entreprise sociale pour l'habitat

Je suis directement concerné par l'intervention du maire de Vandoeuvre, puisque nous avons 4 000 logements sur cette commune. Je confirme pour ma part les propos qui ont été tenus auparavant : la vente de logements HLM doit s'inscrire dans une stratégie patrimoniale de l'organisme.

En effet, j'estime qu'il est normal de renouveler en permanence le patrimoine, de manière à adapter l'offre en permanence. Naturellement, selon les contextes, chaque projet est différent et il importe de ne pas adopter une position dogmatique sur cette problématique.

Jean-François ROUAN, Président de l'ANCC

Je tiens à mon tour à évoquer la gestion des HLM en partie vendus et qui deviennent des copropriétés. Monsieur Bourgoin nous a indiqué que ces HLM sont moins bien gérés parce que les copropriétaires refusent d'y pratiquer des travaux. De fait, au fur et à mesure que cette accession sociale à la propriété va être mise en place, le bâti risque d'être de moins en moins bien géré. En effet, il est loisible de constater que les copropriétés sont généralement moins bien gérées que les HLM, lesquels sont soumises à des contraintes de gestion plus rigoureuses.

Claude COURTY, CFE-CGC

D'après ce que nous avons pu constater, les futurs accédants au logement social sont particulièrement attachés au maintien de leur patrimoine. En effet, un grand nombre d'entre eux estiment qu'en co-propriété diffuse, ils n'auront pas la garantie que l'appartement acheté à un moment donné ne se trouvera pas entouré de copropriétés dégradées dix ans plus tard.

En outre, s'agissant des primo accédants, je dois vous indiquer que de nombreux jeunes diplômés en couple disposent de revenus qui pourraient leur permettre d'accéder à la propriété, mais leur taux d'endettement est déjà supérieur à 40 %.

Par ailleurs, j'estime qu'il est nécessaire de se pencher sur la question des prêts transgénérationnels, qui sont déjà pratiqués dans d'autres pays. Enfin, je tiens à revenir sur les plates-formes de sécurisation qui ont été mises en place dans le cadre du prêt 1 %. En effet, bien qu'il soit encore trop méconnu, ce produit s'adressant aux salariés du secteur éligible au 1 %, est très important. Ainsi, face aux incidents de la vie, il ne faut pas hésiter à se tourner vers les collecteurs du 1 % qui disposent d'un certain nombre de solutions pour ré-échelonner l'intégralité de la dette.

Claudine BANSEPT

Si les Conseils d'Administration doivent être maîtres des décisions de vente, il faut cependant envisager d'intégrer ces décisions dans les objectifs du PLF, dans le cadre de la concertation locale. En effet, si une contractualisation nouvelle est instaurée entre les élus, les partenaires locaux et les décisionnaires du 1 %, il convient également d'imaginer que les stratégies et objectifs poursuivis par les bailleurs sociaux soient débattus au niveau des programmations locales.

Pascal BARBOTTIN Crédit immobilier du Tarn

Je souhaite que les questions du PTZ et du patrimoine social soient liées. Ainsi, s'il est question d'ouvrir le PTZ, il est également possible de s'interroger sur la manière dont nous pourrions changer notre démarche vis-à-vis du public visé. Il s'agit par exemple de réfléchir à certaines pistes pour le financement de l'ancien ou du quasi ancien.

- La première piste consisterait à permettre aux locataires HLM qui deviennent propriétaires de leur logement de bénéficier du PTZ.
- La deuxième piste privilégierait l'intégration du PTZ dans les montages de location-accession pour financer une partie de la phase d'accession.
- La troisième piste aurait pour objectif de permettre l'ouverture d'un volet accession dans les nombreux OPAC et les zones " tendues ".

Henri ROUSSEL, Directeur départemental de l'Équipement des Alpes de Haute-Provence

Je tiens à rappeler qu'à l'échelle européenne, les ventes d'HLM représentent 1 % du parc immobilier, alors que ce chiffre est d'un pour mille en France. Dans notre département, seulement quatre logements HLM ont ainsi été vendus en 2003.

Certaines interventions ont par ailleurs fait état des craintes existantes vis-à-vis des copropriétés dégradées. Les dispositifs permettant de limiter ces risques sont pourtant bien connus : il s'agit des travaux obligatoires et de l'établissement d'un syndic. Même si la loi ne prévoit pas un système obligatoire, il conviendra cependant de trouver un certain nombre de dispositifs incitatifs.

Par ailleurs, il ne faut pas passer sous silence l'échec actuel des PSLA qui n'arrivent pas à être vendus. Ainsi, sur l'année 2004, je suis quasiment certain que nous ne parviendrons pas à les vendre aux organismes HLM ou aux départements.

Marie-Christine CAFFET

Pour quelle raison n'arrivez-vous pas à obtenir des résultats sur ce produit ?

Henri ROUSSEL

Lorsque vous croisez les subventions actuelles avec la circulaire de programmation et les contraintes régionales de répartition d'enveloppes, il n'est pas possible de parvenir à un bon résultat : malgré notre volonté, nous n'arrivons pas à atteindre l'objectif qui nous est assigné. Pour le moment, je ne vois poindre aucun enthousiasme pour sortir un produit de ce type.

Frédéric NOBLE

Il semblerait que la situation du PLSA diffère grandement selon les régions. Ainsi, ce produit a reçu un accueil très favorable dans certaines régions et je peux déjà vous indiquer que le premier agrément a été délivré hier.

Bruno MERCIER, directeur de deux coopératives en Ile-de-France et en Provence-Alpes-Côte-d'Azur

Un exercice particulièrement intéressant vient d'être lancé par l'établissement public de Sénarche, qui a réalisé une consultation auprès de plusieurs promoteurs sociaux pour lancer des produits en location-accession. Grâce au dispositif de calcul mis en place par la fédération des coopératives, nous nous sommes " coltinés " ce travail fort compliqué, même si nous sommes très enthousiastes.

Cependant, je déplore l'existence de nombreux cliquets et butoirs. En outre, pour parvenir à sortir ce produit il faut non seulement immobiliser la marge pendant quatre ans, mais il est également nécessaire d'y consacrer une grande masse de fonds propres pendant longtemps. En résumé, tout est fait pour que cela ne marche pas en Ile-de-France, ce qui est fort dommageable.

Jean-Pierre RENE, Le cottage social des Flandres

Dans notre région, nous avons analysé le produit de location-accession au sein de formations initiées par des coopératives. Nous sommes tous enthousiastes pour donner à ce produit la place qu'il mérite, puisqu'il met en œuvre un parcours résidentiel correspondant bien aux souhaits de nos locataires.

Cependant, je souhaite vous faire part de deux observations au sujet de ce produit. En premier lieu, il est nécessaire de réétudier les plafonds de ressource pour certaines catégories de population, notamment les jeunes couples sans enfants. En second lieu, il apparaît impossible de mettre en place un produit d'accession en utilisant une démarche administrative issue des démarches locatives réglementées. En effet, l'obligation de passage par un agrément DDE accroît considérablement les délais. Or les acquéreurs potentiels ne comprendront pas qu'il faille attendre un an pour obtenir cet agrément.

A partir du moment où il existe une véritable motivation pour lancer ce produit, il est nécessaire d'agir dans une relation de confiance et de responsabilité mutuelle. De fait, il faudrait que nos familles HLM réclament en quelque sorte un contrôle a posteriori, tout au moins pour ce produit.

Yolande DE LA CRUZ, Fédération des ESH, Touraine Logement

Nous avons conduit une expérimentation en location-accession depuis quelques années, ce qui nous a fourni l'occasion de recevoir nombre de collègues. Nous avons comparé le produit que nous venons de sortir à celui que nous réalisons jusqu'à présent et si nous devons nous féliciter de la baisse du taux de TVA et de la procédure d'exonération, les formalités administratives demeurent trop pesantes. En effet, nous sommes contraints, non seulement par l'agrément, mais également par l'avis des domaines, lequel est tout aussi long à obtenir.

Marie-Christine CAFFET

Du point de vue du financement, les banquiers se sont tous montrés désireux de participer au lancement du produit. En outre, les désagréments qui ont été évoqués ne sont malheureusement pas exhaustifs : il ne faut pas oublier d'inclure à cette liste le deuxième contingentement lié au système de refinancement sur l'enveloppe auprès de la Caisse des dépôts et consignations. Par conséquent, la possibilité de boucler les opérations à partir de cette seule enveloppe sera particulièrement difficile, notamment dans les zones très " tendues ".

Cependant, je tiens à vous indiquer que nous, banquiers, avons obtenu de l'administration de pouvoir allonger la durée des prêts d'accession sociale jusqu'à trente ans et donc de réinitialiser la durée au moment de la levée d'option par l'accédant. D'une manière générale, les modèles de refinancement introduisent une lourdeur qui n'est pas concevable avec les systèmes d'aide à l'accession à la propriété.

115

3. Synthèse provisoire des deux premières séquences

Dans le domaine de la vente HLM, tout le monde semble s'accorder pour dire qu'elle doit intervenir sur la base d'un dispositif conventionnel. En outre, les questions des travaux et de la mise en copropriété doivent être réglées de manière satisfaisante, en modifiant le cas échéant les dispositions législatives existantes. En tout état de cause, la vente HLM doit rentrer dans le cadre d'une stratégie patrimoniale pensée. Enfin, certains intervenants ont indiqué leur préférence pour un système d'incitation permettant d'aller au-delà des 4 000 logements qui sont vendus chaque année aux locataires.

V. Troisième séquence : les innovations possibles en matière de politique territoriale de l'accèsion à la propriété

1. Introduction

Bernard VORMS

Le troisième thème abordé par le groupe de travail a porté sur les politiques innovantes en matière d'accèsion à la propriété. Ce thème répond en réalité à deux types d'enjeux. Du point de vue des personnes, il s'agit tout d'abord de permettre à des gens dont les caractéristiques propres n'autorisent pas de se couler dans la formule-type d'accèsion à la propriété, c'est-à-dire le prêt à long terme.

Du point de vue des collectivités locales, il s'agit ensuite de favoriser une certaine mixité sociale ; c'est-à-dire de faciliter l'accès des ménages à des endroits déterminés auxquels leurs revenus ne leur permettraient pas de prétendre. A ce dessein, il convient de tenir compte des caractéristiques françaises en matière d'accèsion :

- une préférence marquée pour le neuf par rapport à l'ancien ;
- l'existence d'aides à guichet ouvert ;
- la préoccupation de tous les acteurs sociaux pour la sécurité des opérations ;
- une approche du crédit plus personnelle que réelle de la part des établissements de crédit.

Le groupe de travail s'est ainsi intéressé aux personnes aux situations professionnelles incertaines. Il s'agirait par exemple de faire en sorte que le PSLA ne soit plus autant administré, mais également d'envisager la question d'un prêt spécifique pour les jeunes ménages.

Par ailleurs, l'accentuation du système de la location-accession serait une autre manière de réintroduire une notion de programmation géographique. Nous avons également envisagé le " dopage " du PTZ, c'est-à-dire la possibilité pour la collectivité locale d'apporter une aide en se greffant sur l'outil constitué par le prêt à taux zéro. Ainsi, une commune pourrait décider de doubler le PTZ pour favoriser l'accès à la propriété d'une certaine population de ménages. Enfin, il pourrait être envisageable de dissocier le foncier et le bâti, ce qui n'entre pas nécessairement dans les mœurs des Français, lesquels sont traditionnellement attachés au fait d'être complètement propriétaires.

Cependant, nous devons être conscients que toutes ces méthodes innovantes sont forcément marginales par rapport aux voies " normales " d'accèsion à la propriété.

2. Débat

Bruno MERCIER, directeur de deux coopératives en Ile-de-France et en Provence-Alpes-Côte-d'Azur

Il convient effectivement de mener un travail extrêmement important avec les collectivités locales, tant il est vrai que certaines d'entre elles n'arrivent pas à faire coïncider leurs intentions et leurs actes. Je tiens ainsi à vous faire part de l'exemple d'une commune située à l'est de Paris, qui a lancé une consultation par l'intermédiaire de sa SEM.

Nous avons essayé de comprendre le niveau de la charge foncière attendue par la SEM, et il nous a été indiqué qu'il serait environ de 230 euros le mètre carré de SHON hors taxe, soit un montant raisonnable pour le secteur. Cependant, cette SEM a finalement laissé partir ces terrains à 360 euros le mètre carré...

Pour éviter qu'une telle mésaventure ne se reproduise, les coopératives proposent de contractualiser un bilan aux collectivités locales qui en manifestent la volonté. Ainsi, elles s'engageraient à nous vendre une charge foncière à un prix donné, en contrepartie de quoi nous nous engagerions également sur un prix de vente donné. En outre, nous insérerions dans les contrats de vente des clauses dites anti-spéculatives.

Patrice VELUT, vice-président de la société coopérative de production d'HLM " Rhône-Saône Habitat "

Pour relancer la consommation, Monsieur Sarkozy a décidé de simplifier les donations à hauteur de 20 000 euros par parent, pour une période d'un an. Nous souhaiterions que cette mesure aille plus loin : ne serait-il pas envisageable que la somme de 20 000 euros, si elle faisait l'objet d'une donation pour acquérir un logement quel qu'il soit, puisse apporter au donateur l'équivalent du crédit d'impôt pour l'investissement dans une PME ?

Par ailleurs, il faudrait également prévoir un dispositif anti-spéculatif s'appliquant aussi bien aux ventes HLM qu'aux opérations aidées par les collectivités. En effet, certains acquéreurs utilisent de manière indue les prêts aidés à l'accession à la propriété pour ensuite spéculer : de propriétaires, ils se transforment en marchands de bien, ce qui particulièrement scandaleux.

Pour éviter ce genre d'abus, nous avons mis en place un dispositif dans lequel l'avantage dont bénéficie l'accédant à la propriété est constaté dès l'origine. Si l'accédant revend trop vite et trop cher, il est contraint de rembourser. En tout état de cause, si les nouveaux propriétaires ne jouent pas le jeu, il est tout à fait normal que la collectivité récupère l'effort qu'elle a demandé aux contribuables pour développer ce type de programme.

Pierre BOURGOIN, Office départemental HLM des Hauts-de-Seine

Si nous voulons vraiment promouvoir une politique de mixité sur le terrain et une politique d'accès sociale à la propriété, il est fondamental d'intéresser les collectivités locales. Ainsi, de la même manière que cela est déjà pratiqué pour la location-accession, il faudrait essayer d'intégrer les ventes en accession sociale à la propriété. Par conséquent, il est nécessaire que les collectivités locales qui s'impliquent de plus en plus se voient récompensées.

En outre, pour les zones " tendues ", ne serait-il pas envisageable de prévoir la non-application du PLD dans un certain nombre d'opérations ?

Jean-Bernard MATEU, Caisse nationale des Caisses d'Épargne

S'agissant de l'aspect intergénérationnel, il conviendrait également de faire en sorte que des enfants puissent aider leurs parents à acheter un bien et que, dans le cadre de la succession à venir, ce même bien revienne ensuite aux enfants, sans droits de succession.

Jacques DEVERGNE, Union nationale d'accès à la propriété

Je déplore qu'un certain nombre de textes de lois soient si compliqués qu'ils en deviennent inapplicables. Par conséquent, je ne peux pas souscrire à cette économie administrée à l'extrême qui aboutit à une crise du logement pour les familles les moins aisées. De fait, le perfectionnement de mécanismes de plus en plus complexes ne me paraît pas être la meilleure méthode. Je prône donc un retour à des mécanismes plus simples.

Par ailleurs, il est possible d'imaginer que les premières acquisitions patrimoniales immobilières soient réalisées à la hauteur des moyens de l'accédant, pour lui permettre de proposer ce bien à la location. Ainsi, pour aider les primo accédants, il conviendrait de faire en sorte que le revenu locatif soit sécurisé. En outre, si la quantité d'immeubles ou de logements donnés en location par le parc privé s'accroît lentement, la décroissance des partenaires institutionnels est en revanche rapide. Dès lors, puisque le nombre de particuliers qui achètent et deviennent bailleurs augmente, la sécurité des revenus locatifs va devenir un problème social majeur.

Par conséquent, la propriété immobilière ne doit pas devenir un obstacle à la mobilité. Il s'agirait donc de faire en sorte que les droits de mutation sur les transactions immobilières disparaissent si les droits de succession devaient être maintenus.

Enfin, l'enquête de la Caisse d'épargne montre bien que l'accès à la propriété correspond au rêve du plus grand nombre, dans la mesure où il s'agit à la fois d'une valorisation sociale, d'une sécurité patrimoniale, d'un complément de ressources pour la retraite et d'une possibilité de transmission patrimoniale. Sur le plan collectif, le développement du nombre de propriétaires en France peut être également le rêve inavoué d'une démocratie paisible, privilégiant des propriétaires responsables et plus sérieux dans leurs comportements patrimoniaux. Ce rêve pourrait donc devenir un véritable objectif de société.

Le gouvernement a pris des dispositions pour permettre l'épargne en franchise d'impôt, notamment pour les retraites. Malheureusement, ces mesures n'ont pas pris en compte l'immobilier, ce qui est fort dommageable. En effet, quelqu'un qui est aujourd'hui locataire devrait pouvoir se constituer une épargne pour acquérir son logement. Ainsi, il devrait être possible d'avoir le choix entre une épargne financière et une épargne immobilière. Cette dernière pourrait ainsi être abondée par un revenu locatif, ce qui permettrait de bénéficier d'un logement à l'âge de la retraite. En outre, de telles dispositions permettraient de répondre aux objectifs sociaux du gouvernement : la personne prenant sa retraite aurait une charge en moins – ici un loyer – à payer.

Patrick ALBRECHT, chargé de mission territoriale DOM à la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction

Je me demande si l'auto-construction ou l'auto-finition n'est pas envisageable en métropole. En effet, un tel produit existe aujourd'hui outre-mer et porte le nom de logement évolutif social, qui est une alternative au locatif très social. Ce produit touche aujourd'hui 40 % de la population guyanaise et pourrait concerner entre 10 et 15 % de la population métropolitaine.

Cette solution, qui fonctionne assez bien en Guyane, a ainsi le mérite de proposer un logement moins onéreux en raison de sa non-finition. Compte tenu du grand nombre d'enseignes d'outillage et de bricolage installées à la périphérie des grandes villes, cette option pourrait peut-être s'avérer pertinente.

Au niveau du financement, je me dois de préciser que l'ANPEEC intervient au titre du " 1/9^{ème} " : une partie est effectivement financée par l'Etat à travers la LBU, pour environ 40 %. Cette partie peut être complétée par le 1 %, afin de permettre le bouclage des opérations. Dans le cadre des produits nouveaux évoqués par Monsieur Vorms, ce type d'accession très sociale dans lequel l'accédant participe manuellement à la construction de son logement a-t-il été envisagé ?

Bernard VORMS

Ce type de mesure n'a pas été envisagé, compte tenu des caractéristiques du logement évolutif social. En effet, les expériences du type " Prêt à finir " ont été marquées par un taux très important de sinistralité. De plus, l'aide publique est trop importante pour le logement évolutif social. Par conséquent, cette innovation n'en est pas vraiment une : elle revient à dire que la collectivité paye une part du logement qui n'a pas de rapport avec ce qu'elle paye en métropole. De fait, si ce dispositif répond aux caractéristiques locales outre-mer, il m'apparaît difficilement transposable en métropole, dans la mesure où il reviendrait à multiplier l'aide publique par deux ou trois. Par conséquent, cette option n'a pas été envisagée sérieusement par le groupe de travail.

Bruno SIX, Fondation Abbé Pierre

Je tiens à évoquer la question des personnes particulièrement défavorisées, à laquelle notre fondation est fréquemment confrontée. A cet égard, je ne partage pas le point de vue de Monsieur Vorms : depuis plusieurs années, notre fondation suit des expérimentations d'accompagnement à l'auto-réhabilitation, notamment à travers le

réseau des compagnons-bâisseurs qui intervient aussi bien en milieu urbain qu'en milieu rural. Or il apparaît clairement que les bailleurs HLM y trouvent leur compte, dans la mesure où ces opérations entretiennent les logements, mais surtout le moral des habitants.

S'agissant des coûts, le logement évolutif social n'est qu'une formule parmi d'autres, dont certaines demeurent à explorer. Il peut s'agir par exemple de l'aide au financement de matériaux et des équipes d'accompagnement, lesquelles ne sont pas extrêmement coûteuses. En dissociant les travaux à l'accession du foncier, il serait possible d'obtenir une réponse adaptée pour les plus défavorisés.

Michel NERY, Pact Arim

L'auto-production se heurtera à deux obstacles importants :

- l'encadrement technique ;
- l'éligibilité financière.

Ainsi, il n'est pas possible de reproduire en l'état le dispositif mis en œuvre outre-mer. Cependant, il convient de relever que les dispositifs " Castor " ont produit historiquement un certain nombre de réponses intéressantes. De fait, pour éviter le travail illégal, il semble nécessaire de mettre en place des mesures d'encadrement, de contrôle et de labellisation de ces opérations. Ipso facto, ces dispositions permettraient de les rendre éligibles aux financements.

VI. Synthèse de l'atelier

Marie-Christine CAFFET

Notre atelier s'achève à présent et j'ai la lourde tâche d'essayer de synthétiser vos différentes interventions.

D'abord, je tiens à relever que nous n'avons pas abordé la question des avantages fiscaux à consentir dans le cadre de l'accession à la propriété, alors même qu'elle avait été évoquée lors des travaux préparatoires. Cependant, il convient de souligner que, compte tenu de la démonétisation du prêt à taux zéro, une frange entière de la population n'a plus accès à un quelconque système d'aide. De fait, ce sujet doit être abordé, soit sous la forme d'une aide fiscale, soit sous la forme d'une ouverture des systèmes d'aide existants.

1. Redonner aux dispositifs de masse existants leur force originelle

Je pense que nous nous sommes accordés pour dire qu'il était nécessaire de redonner aux dispositifs de masse existants leur force originelle. Ainsi, tout le monde souhaite un relèvement des plafonds de ressource du PTZ et du PAS, mais aussi la création d'un système d'indexation régulière. En outre, un certain nombre de représentants des bailleurs sociaux ont évoqué la problématique de la promotion HLM, notamment dans les zones " tendues ".

2. Simplifier le dispositif de location-accession

Par ailleurs, le sujet de la simplification du dispositif de location-accession est également essentiel. Ainsi, vous avez été nombreux à signaler le difficile équilibre de ce dispositif pour les bailleurs sociaux. Enfin, ces mesures sont également marquées par une grande complexité administrative, mais je ne désespère pas que nous arrivions à convaincre nos interlocuteurs...

3. Améliorer la fluidité des parcours résidentiels

Plus généralement, tous les dispositifs permettant d'accroître la fluidité des parcours résidentiels sont évidemment souhaités. Deux principales pistes ont ainsi été évoquées :

- l'accroissement des possibilités de redistribution familiale (donation et crédit d'impôt) ;
- la meilleure couverture de certaines populations – comme les seniors actifs et les jeunes entrant sur le marché du travail – par les systèmes d'aide existants.

4. Instaurer des mesures incitatives pour les ventes HLM

S'agissant des ventes HLM, cet aspect ne doit pas devenir un objectif chiffré valable pour l'ensemble des sociétés et des opérateurs, mais il doit être inscrit dans les politiques locales de l'habitat et dans des stratégies patrimoniales réfléchies. Dans tous les cas de figure, des mesures incitatives doivent être prévues.

Etonnamment, la question de la décentralisation des aides au logement n'a pas fait l'objet d'un grand nombre d'interventions. Cependant, Bernard Vorms a rappelé l'importance d'aides ciblées sur des populations ou des zones particulières lorsqu'elles émanent des collectivités locales. A cet égard, il conviendra de s'assurer de leur cohérence avec les grands systèmes d'aide nationaux existants.

Nous avons également évoqué l'introduction d'un volet logement dans la préparation à la retraite, mais également des systèmes de " désolidarisation " du foncier et du bâti. Enfin, tout le monde s'accorde à penser que l'accession à la propriété ne pourra concerner un plus large public que si les dispositifs de sécurisation sont repensés, qu'il s'agisse des garanties de revente, de relogement ou de possibilités d'assouplissement des charges d'emprunt.

En conclusion, je tiens à vous remercier de votre participation active à cet atelier.