

COMMENT LES COLLECTIVITES LOCALES SE PREOCCUPENT-ELLES DU LOGEMENT ABORDABLE ?

Atelier 3. Comment mieux accompagner la mobilité résidentielle : quels rôles pour les politiques locales de l'habitat ?

Mathieu Saujot, coordinateur
Fabrique Urbaine, IDDRI

17 novembre 2016 - Quoi de
neuf chercheurs ? Rencontre
du REHAL

Projet FNAU – IDDRI | *Un projet exploratoire*

Questions initiales

- « Interdire l'étalement » ou avoir une politique d'offre ?
- Nouveau rapport à la propriété & innovation BRI ?
- Comment agir à la source de la formation des prix plutôt que subventionner à fonds perdus ?

Démarche

Clarifier les discussions (Igt abordable, dissociation...)

Entrer par le BRI pour comprendre les attentes des acteurs.

Mobiliser 4 agences d'urbanisme pour comprendre l'avancement des collectivités sur le logement abordable & paroles d'acteurs (Elus, EPF, Ministère, CLT, Promoteurs)

Publications

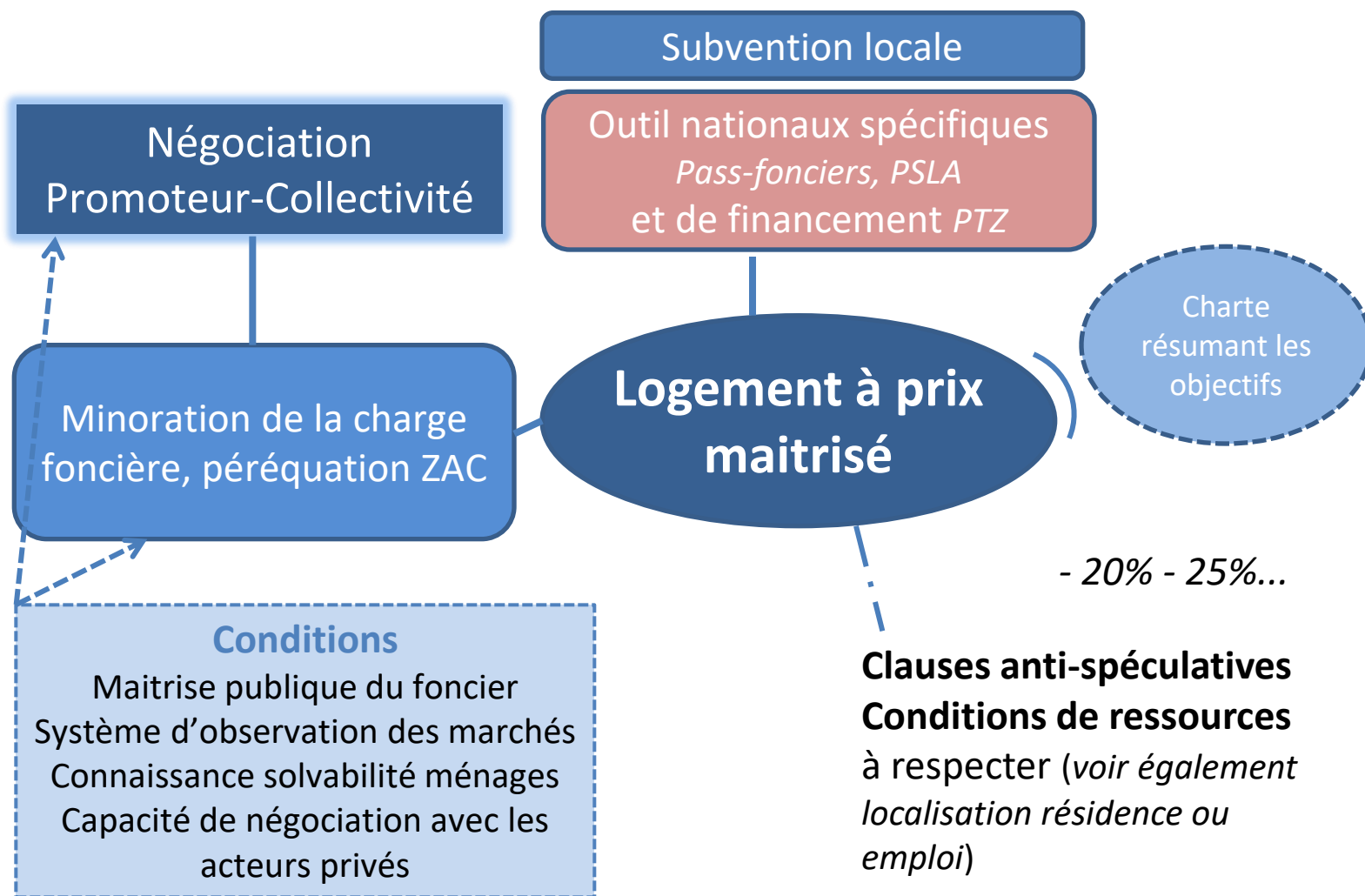
Article dans la *Revue Foncière* (Mai-Juin 2015)

Rapport FNAU (Sept 2016)

Soutien de la Caisse des Dépôts et Consignations Recherche.

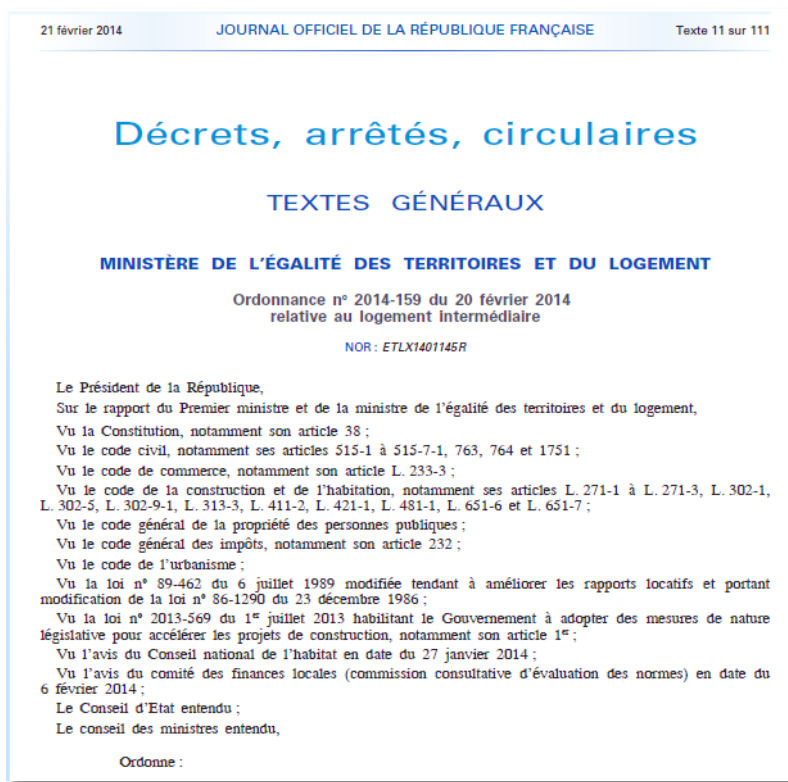


Face à un chaînon manquant dans l'offre de logement, des collectivités proactives mais un schéma non pérenne



Une réponse avec les outils de dissociation foncier/ bâti

Ordonnance de février 2014 sur le bail réel immobilier dans le cadre du logement intermédiaire. Un outil séduisant sur le papier....



Grandes idées:

Dissociation du sol et du bâti sur le long terme
Introduit l'idée de propriété temporaire du logement.

Surmonter dimension court-terme

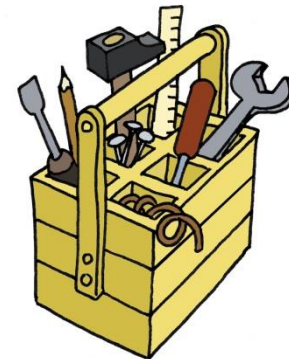
Apports:

- + possibilité d'encadrer la revente (*plus-values*) et l'utilisation tout au long du bail
- + plafond de ressource pour les ménages
- + la collectivité conserve la maîtrise du foncier
- + une nouvelle offre de logement couplée à un outil foncier.

Quel est potentiel du BRI ? Quelle vision et quel avancement pour le logement abordable ?

Le BRI semble apporter des éléments pertinents pour résoudre les problèmes liés au logement abordable.

- Mais, dans la pratique, comment les acteurs du domaine le perçoivent-t-il ?
- Est-il adapté aux besoins et capacité des collectivités locales ? A leurs politiques de logt abordable ?
- Comment gérer le long terme du bail dans le contexte actuel des politiques foncières ?



Nos enseignements

Enjeu 1. La question délicate de la gestion de long terme. Opportunité pour patrimonialiser et inscrire dans le long terme / ou risque de délitement complet et de montages hasardeux ? Qui pour être la « mère porteuse » adéquate ?

Enjeu 2. Maîtriser la complexité juridique pour ce type de contrat / administrative de mise en œuvre et de gestion à expliquer aux ménages...

Enjeu 3. Le BRI dans une stratégie foncière globale Si BRI perçu comme un outil spécifique, autosuffisant, alors l'intérêt sera très faible, de même que la faisabilité. BRI = croisement entre une ingénierie financière et une ingénierie juridique mais succès dépendant stratégie des politiques foncières (amont & aval)

Enjeu 4. Susciter l'intérêt des ménages. Paris et les autres zones très tendus comme territoire privilégié : pas d'alternative pour les ménages + raisonnement en termes de patrimonialisation du foncier restant !

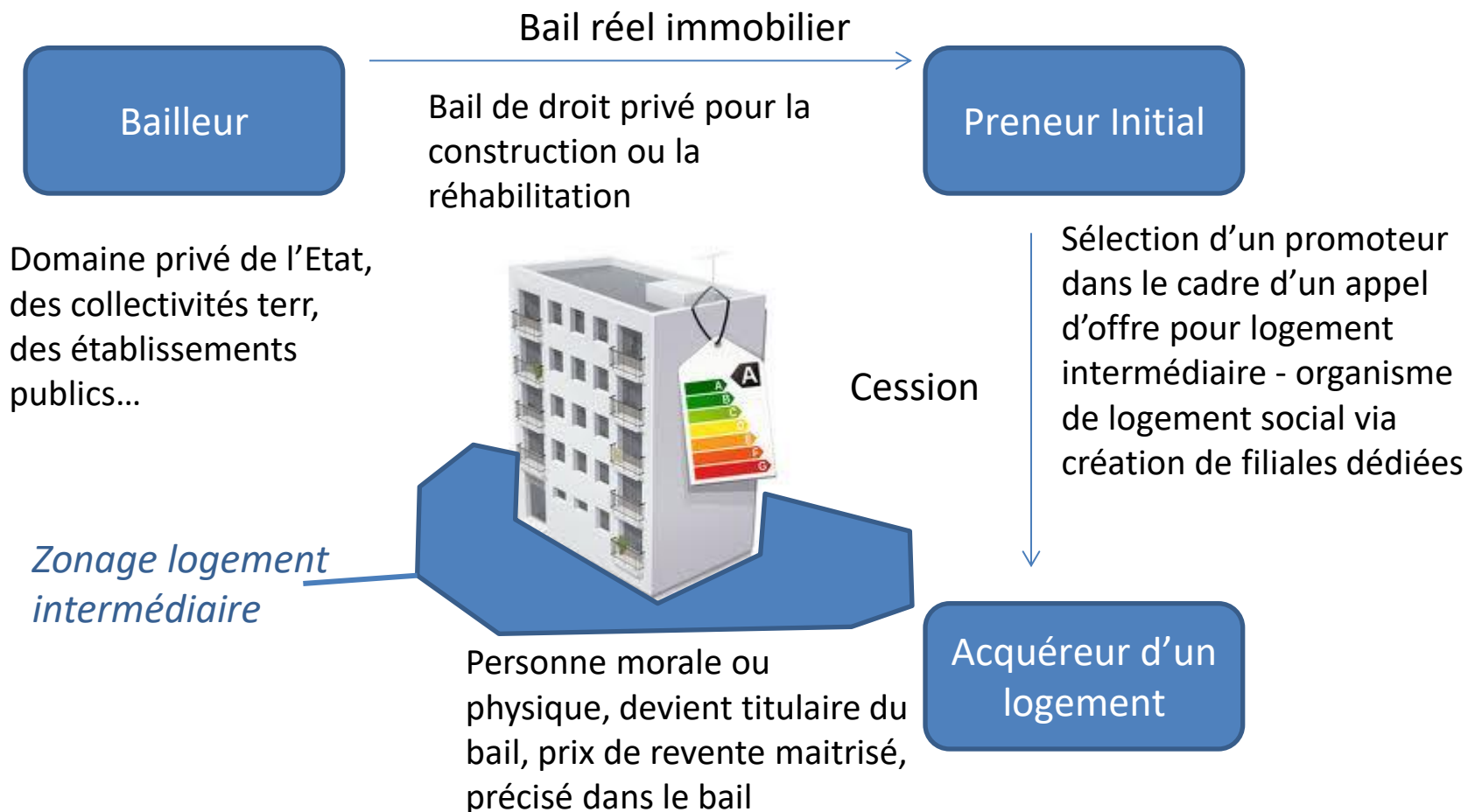
Enjeu 5. Le rôle du logement intermédiaire conditionne l'intérêt de l'outil BRI. Pérenniser le logement intermédiaire et une pop captive ? Non ! Répondre aux besoins de court-terme, coup de pouce pour parcours résidentiel, question de l'équité discutable, priorité au lgt social, difficile vision prospective des besoins.

Institutionnalisation (PLH) et montée en compétence progressives sur le logement abordable. Pluralité de modèles locaux. Le BRI comme exercice de R&D.

Fin

Qu'est ce que le bail réel immobilier ?

Charge foncière transformée en redevance payée pdt le bail ou paiement capitalisé au début

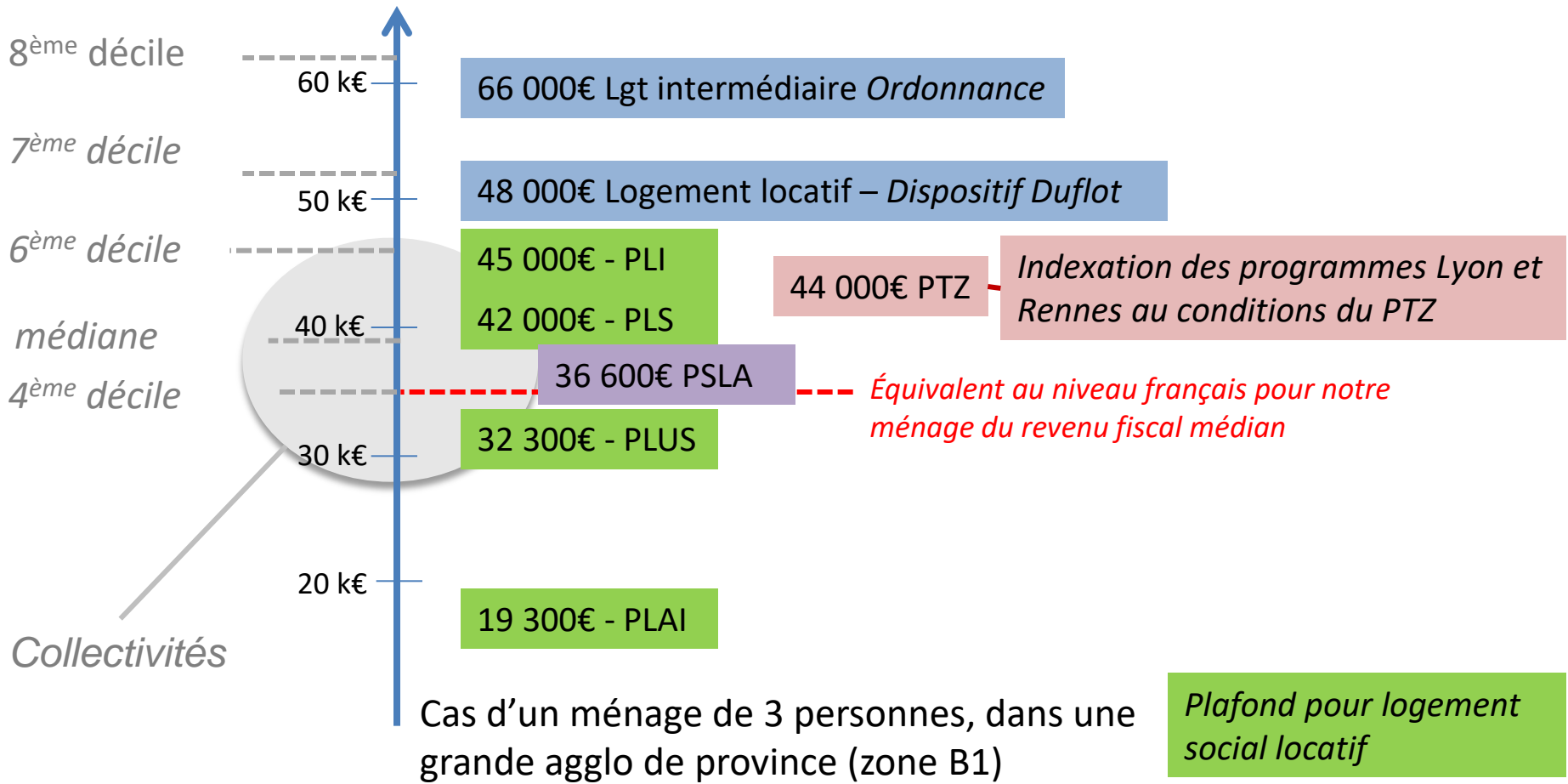


En fin de bail (18 à 99 ans), le bâti revient au bailleur

Logement intermédiaire, abordable, à prix maîtrisé... de quoi parle-t-on ?

Référence Lyon pour ces ménages:

Revenu fiscal par ménage



Collectivités

Enseignements de l'étude

Enjeu 1. La question délicate de la gestion de long terme

Fort contraste : pour certains une opportunité pour patrimonialiser et inscrire dans le long terme / pour d'autres un risque de délitement complet et de montages hasardeux.

Qui pourrait être la « mère porteuse » adéquate (*long terme*) ?

+ le bail est non rechargeable en cas de revente, la fin de bail sera difficile à gérer.

Enjeu 2. Maitriser la complexité

- Complexité juridique pour ce type de contrat.
- Complexité administrative de mise en œuvre et de gestion : multiplicité de baux à gérer + contrôle
- Complexité à expliquer aux ménages...

Des acteurs professionnels pas contre... des bailleurs sociaux intéressés par un outil apportant de la mixité ... des acteurs du logement intermédiaire focalisé par le locatif ...des collectivités pas vraiment dans les starting-block ...

Enseignements de l'étude

Enjeu 3. Le BRI dans une stratégie foncière globale

Si le BRI est perçu et mis en place comme un outil spécifique, autosuffisant, alors l'intérêt sera très faible, de même que la faisabilité.

BRI = croisement entre une ingénierie financière et une ingénierie juridique mais ne peut seul contribuer à créer le cadre et la stratégie des politiques foncières dont son succès est dépendant (gestion amont et aval).

Enjeu 4. Susciter l'intérêt des ménages.

- Faible intérêt financier du dispositif pour la collectivité : transfert de la charge foncière + incertitude du long terme.
- Attractivité potentiellement faible pour les ménages souhaitant une pleine propriété, contradiction avec l'objectif d'épargner et de faire face à l'imprévu.

Paris et les autres zones très tendues comme territoire privilégié : pas d'alternative pour les ménages + raisonnement en termes de patrimonialisation du foncier restant !

Exemple britannique du Shared Ownership...

Enseignements de l'étude

Enjeu 5. Le rôle du logement intermédiaire conditionne l'intérêt de l'outil BRI.

- + Pour pérenniser le logement intermédiaire, dispositif de dissociation incontournable.
 - + Si objectif de court terme, alors l'outil de dissociation apparaît comme trop complexe pour être utile.
-
- + Est-il souhaitable de pérenniser un segment de plus et de générer une population captive ? La question de la plus-value pose-t-elle vraiment un problème d'équité?
 - + Faut-il accepter le besoin de reconstruire en permanence une offre de logement adaptée aux besoins et capacités des ménages ?
 - + Quelle vision prospective du parcours résidentiel ?
-
- > *Coup de pouce pour parcours résidentiel + priorité au logement social + manque de visibilité sur le futur.*

Conclusions Phase 1 – Questionnement Phase 2.

- Le BRI arrive au début d'une dynamique d'institutionnalisation du logement intermédiaire.
- Préciser la place de cette offre conditionnera le rôle possible du BRI
- Pas de solutions miracles mais des collectivités prêtes à expérimenter + consensus sur le besoin d'une multiplicité d'offres/d'outils
- Des réflexions intéressantes en cours sur le droit de propriété et la rechargeabilité des baux
- Mieux comprendre comment les collectivités évaluent le besoin en logement intermédiaire et implémentent leurs politiques.

Le BRI: perpétue la vision de la propriété ou aide à s'en éloigner ...?

Logement intermédiaire: quels besoins ?

+ En France, logements sociaux = 19 % du parc de logement, locatif privé & propriété occupante = 25 % et 56 %
+ Or 2/3 des ménages français seraient éligibles au logement social sur le critère des revenus

> **Décalage entre l'offre et la demande potentielle**

Quels ménages cibles ?
Enjeu de savoir le caractériser sur son territoire

+ **Analyse du budget logement** : décalage croissant entre locataires du privé (*effort en hausse*) et locataires du social (*effort stable*) & une polarisation croissante entre locataires et accédants par le niveau de revenu.

+ Des ménages entre logement social et accession, ne pouvant accéder ni à l'un ni à l'autre sur le territoire de leur choix & taux d'effort élevé pour louer dans le privé.

Les collectivités parlent ainsi souvent de chaînon manquant dans l'offre de logement.

L'exemple britannique de la propriété partagée

+ Au Royaume-Uni: taux de propriétaires plus élevé qu'en France (68 % contre 56 %), mais consensus politique pour identifier une demande non satisfaite.

+ Schéma **Shared Ownership**: un ménage (*sous plafond de ressources*) achète *via* un bail entre 25 % et 75 % de la valeur du bien et loue le reste (*staircasing + conditions de revente*). **Plus de 100 000 logements** en 2010. Le schéma utilise un leasehold de 99 ans.

+ **Un droit de propriété dégradé** moins efficace pour offrir les autres attributs attendus de la propriété de son logement

+ **Inconvénients** : marché étroit et peu liquide, niveau de sécurité juridique inférieur & moindre autonomie dans la gestion de sa maison. Bail plus court et rechargeable sous conditions. Questions de la qualité des logements et de mixité avec le parc social.

+ **Mais au final**, dispositif populaire (50 000 entre 2004 et 2009) et important dans la politique du logement britannique : malgré ses limites, ménages satisfont leur ambition d'accéder au statut de propriétaire, avec les bénéfices sociaux associés.

+ **Enseignements pour la France**: acceptabilité des ménages; montage institutionnel; mais culture du leasehold malgré les coûts et complexités engendrés... et le problème de l'évolution des prix... CLT...