

Paris, le 25 mai 2009

Département action sociale, culturelle, éducative et sportive

N Réf : VB/CV - CR n°07

Affaire suivie par Valérie BRASSART

COMPTE-RENDU DU GROUPE DE TRAVAIL LOGEMENT

Mercredi 18 mars 2009

Une trentaine d'élus environ étaient présents à cette réunion, présidée par Madame Annie GUILLEMOT, Maire de Bron (69), M. Pierre JARLIER étant excusé.

La Présidente a rappelé que le groupe de travail se réunirait 3 à 4 fois dans l'année pour débattre des sujets d'actualité ou des difficultés rencontrées par les collectivités.

Des représentants du Ministère du Logement et de l'Union Sociale pour l'Habitat avaient été associés à cette réunion.

Après un tour de table et une présentation de l'ordre du jour, la note relative aux différents modes d'accession à la propriété (vente des logements HLM, accession à la propriété et Pass-foncier) établie par les services a été présentée.

I- ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

Vente de logements locatifs sociaux

La vente de logements locatifs sociaux par les bailleurs ne semble pas poser de difficultés particulières aux collectivités.

Certains regrettent que l'accession sociale directe ne soit pas comptabilisée au titre de l'article 55 de la loi SRU, comme le sont pour une durée de 5 ans les logements HLM vendus, mais il ne s'agit pas d'une position majoritaire.

Pass-Foncier

Le représentant du Ministère a présenté le dispositif du Pass-foncier. Il s'agit d'un dispositif d'accession populaire à la propriété mis en place par l'État et le 1% logement, permettant d'acheter un logement neuf : maison ou appartement en bénéficiant de nombreuses aides publiques : TVA réduite, majoration du prêt à 0 %, prêt à l'accession sociale (PAS) et qui doit obligatoirement être accompagné d'une aide d'une collectivité locale. Le prix du logement est plafonné.

Une note concernant le dispositif du Pass-foncier, établie par le ministère, est jointe en annexe au présent compte-rendu.

.../...

Sur ce sujet, les élus ont vivement débattu, montrant leur intérêt pour ce dispositif et signalant les difficultés qu'il induit :

- le nombre insuffisant de Pass-foncier accordés par l'Etat sur certains territoires, au regard du nombre de ménages pouvant accéder à ce dispositif,
- le recours nécessaire à une subvention apportée par les collectivités alors que leur participation au financement du logement ne cesse d'augmenter et qu'elles ont de plus en plus de mal à mobiliser des financements du fait de leurs difficultés financières actuelles,
- la longue durée d'endettement liée à ce dispositif, difficilement compatible avec la précarité familiale et économique actuelle,
- une inadaptation du dispositif aux zones de tensions en matière de logement ; les maires regrettent que rien ne soit proposé pour favoriser la construction dans ces zones tendues.

II- RELANCE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Le représentant du Ministère souligne la particularité du marché du foncier puisqu'il s'agit d'une ressource très limitée. Depuis la dernière guerre, on constate un développement de la construction en péri-urbain. Les secteurs desservis par les transports en commun sont aujourd'hui saturés.

Il expose ensuite les différentes actions engagées par l'Etat :

- subventions au logement à hauteur de 13 milliards d'euros par le biais de la TVA à taux réduit, prêts de la Caisse des dépôts et consignation, subventions, exonérations fiscales... ;
- mise en œuvre d'un plan de relance en réponse à la baisse globale de l'activité de 20 %, soit l'équivalent de 2 % de « chômage sec », s'accompagnant d'une petite baisse des coûts de construction mais pas du foncier ;
- soutien à l'investissement locatif par le dispositif « Scellier » (prévoyant une réduction fiscale globale de 115.000 €) : pour le ministère, il est important que les élus aient le choix des outils pour mener une politique de l'habitat locale diversifiée ;
- enveloppe financière 2008 : 7.500 PLUS et 7.500 PLA-I obtiendront 1.000 € d'aide supplémentaire de l'Etat. Les crédits de paiement mis en œuvre dans ce cadre peuvent être mobilisés pour les anciens projets. Un état des lieux sera effectué au mois de juin avec la redistribution des crédits aux régions les plus consommatrices ;
- réhabilitation thermique des logements sociaux : il est prévu 100.000 prêts à taux fixe de 1,9 % sur 15 ans avec une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties durant 15 ans ;
- prêts ANAH concernant l'habitat indigne et insalubre : ils seront cumulables avec le prêt à 0 %.

Les élus constatent cependant un désengagement financier de l'Etat que les collectivités territoriales sont dans l'obligation de compenser et ils déplorent le manque d'aide de l'Etat sur le foncier. De plus, la suppression par l'Etat des crédits PALULOS entraîne l'arrêt des procédures de réhabilitation, les organismes HLM n'ayant plus les aides nécessaires pour les mettre en œuvre.

Ils s'interrogent sur le cumul de l'éco-prêt avec d'autres crédits (ANAH par exemple) et rappellent que dans le domaine de l'éco-énergie, malgré les surcoûts financiers, le logement locatif social est exemplaire.

III- ÉCHANGES SUR LA MISE EN ŒUVRE DU DALO

Le représentant du Ministère évoque le DALO et l'intermédiation locative. L'intermédiation locative permet aux associations de prendre en location des logements dans le parc privé afin de les sous-louer à des ménages hébergés jusque là dans des hôtels ou des centres d'hébergement.

Les associations signataires de conventions d'intermédiation locative avec le Ministère du Logement peuvent désormais contracter un bail avec des propriétaires privés, afin de reloger des familles tout en assurant leur accompagnement social. Ces associations sont également chargées de gérer les logements et de garantir le paiement du loyer au propriétaire.

Ce dispositif présente l'avantage d'être moins onéreux et surtout, plus humain que l'hébergement en hôtel. En garantissant le paiement des loyers, il a un effet incitatif sur les propriétaires amenés à louer leurs biens en confiance.

Le droit au logement opposable donne lieu actuellement à 66.000 recours gracieux devant les commissions de médiation ; 90 % concernent le logement, les 2/3 des recours étant déposés en Ile de France.

Le Ministère constate un relatif déficit en termes d'information. Une information grand public sera mise en œuvre avec l'aide des associations et des collectivités territoriales. Un recto-verso grand public sera édité prochainement.

Le représentant du Ministère indique également que les commissions de médiation pourront à l'avenir préconiser la médiation sociale, l'accompagnement ou le diagnostic social.

Les élus déplorent le fait qu'un certain nombre de ménages reconnus prioritaires et faisant l'objet d'un suivi social par les services de la commune soient relogés dans d'autres communes tandis que d'autres ménages, prioritaires, extérieurs à la commune, y sont relogés.

Ils demandent également que, comme pour les commissions d'attribution des logements, 3 candidats reconnus prioritaires soient soumis à l'avis de la commission, ce qui n'est pas toujours le cas aujourd'hui.