

ACTUS ACCESSION

Outils de l'accès social à la propriété : **Les collectivités territoriales sont-elles bien équipées pour les appliquer ?**

Nous l'avons vu lors de son lancement, le Pass Foncier® a dû être modifié pour être simplifié, son application étant jugée trop complexe par les acteurs du logement. Chaque outil impliquant un volet juridique, financier et fiscal, les collectivités territoriales n'ont pas toujours toutes les compétences en interne, non seulement pour choisir les dispositifs les plus pertinents mais aussi pour les mettre en œuvre. Cela nécessite une analyse stratégique préalable des différentes problématiques avant d'opérer des choix répondant à une volonté politique locale.

Comme nous le savons, ce secteur étant en perpétuelle évolution, les collectivités territoriales et les opérateurs privés et publics n'ont pas toujours les expertises suffisantes pour leur permettre de lancer leurs projets dans les délais qu'ils se sont eux-mêmes fixés.

Cette absence d'expertise des outils pour la diversification de l'Habitat est très souvent constatée par la plupart de nos Consultants. Pour aider les collectivités locales et les acteurs locaux de l'Habitat à appliquer une politique de logement volontaire et efficace, AIC a mis en place deux types de services :

• **Assistance juridique, administrative et financière**

La multiplicité d'acteurs locaux de l'Habitat nécessite, pour un porteur de projet qui ne dispose pas de l'ingénierie nécessaire, d'avoir à tout moment un éclairage à sa décision politique. En outre, la mise en œuvre opérationnelle de ces décisions nécessite un accompagnement personnalisé et adapté.

L'expertise opérationnelle des collaborateurs d'AIC dans les secteurs public et privé leur permet, en fonction des besoins de leurs clients, de répondre à l'ensemble de leurs interrogations, en adaptant toujours une réponse appropriée.

• **Les Formations**

Elles résultent d'une forte attente des acteurs locaux (élus, techniciens communaux, bailleurs privés et publics, promoteurs, financeurs,...) qui ont parfois des difficultés à décrypter l'ensemble des mesures qui existent, car elles évoluent régulièrement au fil des textes réglementaires. Par exemple, la loi Boutin (pour la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion) est sujette à de nombreuses questions et interprétations de la part des collectivités territoriales.

Une autre difficulté est de vérifier si les différents outils existants peuvent répondre aux attentes locales. Quels en sont les impacts politiques, juridiques, administratifs, financiers et sociaux ? Quel est l'outil le plus approprié à tel besoin local identifié ?

Ces différentes questions nécessitent des analyses fines et subtiles que les formations dispensées par des experts peuvent apporter, tout en s'adaptant aux besoins spécifiques exprimés par l'auditoire.

C'est la raison pour laquelle AIC conçoit et anime les formations relatives à la diversification de l'Habitat et à l'accès à la propriété, que ce soit directement auprès des collectivités ou des bailleurs sociaux ou au sein de l'École d'Ingénieurs des Ponts et Chaussées et à l'École de la Rénovation Urbaine.

DE VOUS À NOUS

Un livre d'entretiens pour mieux comprendre les enjeux de la rénovation urbaine.

AIC vous invite à découvrir ce livre où urbanistes, architectes, aménageurs, sociologues, élus, consultants, chercheurs..., apportent leur vision de la rénovation urbaine.

Ce livre, signé par Chantal Talland, Directrice de l'École de la Rénovation Urbaine et Bernard Loche, Rédacteur en chef de France 3, est publié aux Editions Autrement.

À noter la contribution de Loïc Le Moan, Président AIC.

Ce livre sera présent sur le stand AIC au Salon de l'Habitat Francilien du 8 au 10 décembre 2009.



AGENDA

Décembre 2009

Salon de l'Habitat Francilien

Les 8, 9, 10 décembre 2009 à Paris Nord Villepinte

Cette première édition des Assises de l'Habitat Francilien accueillera de nombreuses conférences sur l'Habitat. Elles se présentent sous forme de défis : se loger, construire, logement social et diversification de l'Habitat. Nous aurons le plaisir de vous y accueillir sur le stand n°E23-D24.

Janvier 2010

Salon Batic-eco

Les 28 et 29 janvier 2010 à Sophia Antipolis.

Salon de la construction et de l'urbanisme durable.

Février 2010

Formation de 2 journées à l'École de la Rénovation urbaine

AIC a été choisi par l'École de la Rénovation Urbaine pour organiser et animer des formations sur le thème de la diversification de l'Habitat et de l'accès social à la propriété.

Analyse

De l'Habitat



EDITO

J'ai le plaisir de vous présenter la toute première lettre d'information d'Asset Immobilier Consultants: Analyse de l'Habitat. Sa vocation? Analyser les nouveautés et les innovations d'un secteur qui vous concerne: l'Habitat.

Parce que nous sommes responsables de nos préconisations dans l'accompagnement de vos projets, nous nous devons de répondre à vos préoccupations. En rendant compte dans ces pages de l'actualité de l'Habitat, nous vous proposerons régulièrement un panorama législatif, immobilier, social et financier.

Dans la rubrique "La ville durable", nous présenterons des programmes d'Habitat économique, écologique et social, pour vous informer sur leur faisabilité ou leur valeur d'exemple. Car nous en sommes conscients, chacun de vous se soucie de construire des projets urbains durables, pour que ceux-ci deviennent projets de Société.

Chez AIC, nous croyons fermement aux bénéfices sociaux et financiers de la diversification de l'Habitat. C'est pourquoi, nous avons prévu dans chaque numéro, un focus particulier sur l'actualité de cette thématique.

Enfin, parce qu'il s'agit d'un outil d'information à votre service, nous donnerons régulièrement la parole aux acteurs locaux de l'Habitat, à travers une interview, un billet ou une tribune.

Très bonne lecture à vous tous.

Loïc Le Moan
Président AIC

COMPTE-RENDU

Diversification de l'habitat: **quelles perspectives pour 2010?**



Le logement est indéniablement pour l'État l'un de ses sujets de préoccupation. Dès 2008, la Ministre du Logement, Christine Boutin, avait fixé des objectifs ambitieux: construire 500 000 nouveaux logements par an dont 120 000 sociaux, instaurer le droit opposable, rénover les quartiers dégradés...

En juin, le ministère du logement est rattaché à celui du Développement Durable.

Un cap supplémentaire est franchi avec le Grenelle de l'Environnement, qui instaure de nouveaux dispositifs pour favoriser le logement durable. Faisons un retour sur ces deux

dernières années et regardons ce que nous réserve 2010.

2009, crise financière et nouvelles mesures

La crise de l'immobilier, amorcée dès la fin de l'année 2008, a fortement impacté le marché.

Des mesures ont été mises en place d'urgence pour tenter d'amortir la chute des ventes. Le rachat par les bailleurs de 30 000 logements en accession libre pour être transformés en logements locatifs sociaux a donné un bol d'oxygène aux promoteurs, tout comme la loi Scellier.

Lire la suite ►

COMPTE-RENDU

suite

Mais celle-ci a eu son lot d'effets contradictoires puisque 70 % des ventes de logements neufs en 2009 ont fait l'objet d'un investissement locatif. La loi Scellier a finalement limité l'impact des mesures concernant l'accès social à la propriété.

Outre ces mesures d'urgence, l'État a créé de nombreuses dispositions en faveur du logement, notamment dans le cadre de la loi Boutin :

- **La maison à 15 euros par jour**, malgré ses débuts laborieux (500 maisons construites à ce jour) elle reste d'actualité puisque l'État espère 30 000 ventes en 2010. Dépendant du Pass Foncier®, cette mesure devrait profiter de sa simplification puisque les maisons individuelles peuvent bénéficier du prêt Pass Foncier® à effet différé.

- **La location-accession** (PSLA) prend elle aussi son rythme de croisière mais reste encore cantonnée à des zones où le foncier est abordable.

- **Le doublement du prêt à taux zéro** pour l'achat d'un logement neuf a été prorogé jusqu'au 30 juin 2010. Cette majoration est réduite de moitié jusqu'à la fin de l'année 2010.

- **Développer l'accès populaire à la propriété**, grâce à l'extension au logement collectif du dispositif Pass Foncier® de la « Maison à 15 euros », et encourager les Maires à intégrer ces logements dans leurs projets, aidés par une TVA à 5,5%.

- **Le Pass Foncier®**, adapté au logement collectif est maintenant mieux appréhendé par les collectivités locales et les opérateurs publics et privés. Mesure phare de l'année 2009 pour permettre aux villes d'appliquer une véritable politique de diversification de l'Habitat, il devrait se développer fortement en 2010. Grande incertitude : qu'en sera-t-il en 2011 et plus, de ces mesures en place pour les actes authentiques signés en 2010 ?

- **Améliorer la mobilité dans le parc HLM**, tombée à 9,4% par an, en libérant les logements sous-occupés après trois propositions de relogement, en supprimant le droit au maintien dans les lieux pour les locataires qui dépassent de plus de deux fois les plafonds de ressources, et en abaissant de 10% les plafonds de ressources pour accéder au logement social.

- **Lancer le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés** (PNRQAD), pour permettre de résorber l'habitat indigne, de remettre sur le marché des logements vacants et de faciliter la rénovation énergétique des logements existants.

À noter également la réforme du 1% logement et une série de mesures pour les parcs locatifs publics et privés.

Un rythme de croisière pour 2010

Après les remous de la crise et les difficultés au lancement des nouvelles mesures (décrets d'applications, modifications techniques...), 2010 sera l'année du démarrage significatif des aides à l'accès et à l'investissement locatif. La nouvelle orientation « environnementale » de la loi Scellier pour l'investissement locatif et les aides fiscales lui étant liées (pour l'achat de logements neufs BBC avec un plafonnement de 300 000 €, une réduction fiscale de 25% est accordée, cette réduction n'est que de 15% pour les logements non BBC) devraient également insuffler une nouvelle dimension à l'Habitat.

2009 fut une année de transitions et de mise en place des mesures nouvelles de relance pour l'accès social à la propriété. En 2010, ces dispositifs réglementaires, désormais opérationnels, offriront une palette plus large d'outils, permettant de mettre en œuvre une réelle diversification de l'Habitat. Les conditions économiques devraient être encore relativement favorables (taux bas des crédits immobiliers) malgré un contexte de crise économique, financière et sociale : la demande d'accès au logement est forte (locatif ou accession) pour l'investissement et pour le primo-accédant.

Les collectivités locales disposent globalement des moyens de mise en œuvre d'une diversification effective de l'habitat, permettant d'offrir à leurs administrés un réel parcours résidentiel adapté aux caractéristiques des ménages demandeurs.

Avec une volonté politique du décideur local, des moyens techniques mis à disposition des acteurs locaux, il faut désormais réussir à mettre en œuvre l'opérationnalité des projets de diversification de l'Habitat, particulièrement en Ile-de-France où la complexité est liée notamment au coût du foncier. Un regret toutefois et une grande interrogation : l'absence de garanties de pérennisation des mesures en faveur de l'accès aidé alors que le cycle économique des opérations immobilières est de minimum 24 à 36 mois.

AIC, une veille technique, juridique et financière constante au service de ses clients

Chaque marché local de l'Habitat ayant des problématiques spécifiques, il nécessite une analyse fine des besoins et des outils à mettre en œuvre. Les collectivités locales et les bailleurs sociaux doivent pouvoir s'appuyer sur les bonnes compétences, pour utiliser et optimiser les outils nécessaires à la mise en œuvre des politiques préconisées (logement locatif social et privé, accession sociale et privée,...). Avec AIC, elles peuvent s'appuyer sur une expertise reconnue, au fait de l'actualité et qui s'engage à mettre en œuvre les mesures préconisées.



LA VILLE DURABLE

Parcours résidentiels, développement économique et transports à Romainville : les problématiques spécifiques au centre-ville.

Chaque ville de France a son identité, sa géographie, ses atouts, ses insuffisances... Parce que la Mairie de Romainville souhaitait redynamiser son centre-ville en tenant compte de ses spécificités et de son identité, elle a fait appel à AIC pour la conseiller sur son projet urbain. Retour sur un projet durable.

Romainville, commune de 25 000 habitants située en Seine-Saint-Denis, peut s'appuyer sur des atouts et perspectives importants : sa proximité de Paris (1 km seulement de la porte des Lilas), sa géographie atypique, le prolongement du métro et le futur passage du tramway.

À la croisée des transports, la Place des Commerces jouera un rôle charnière entre le quartier de Rénovation Urbaine Marcel Cachin et le reste de la ville. Sa volonté d'ouverture sur le plan de l'aménagement urbain prendra également tout son sens sur le plan social car telle est l'ambition de la Ville : proposer à ses habitants un parcours résidentiel au cœur d'un quartier réanimé qui constituera son futur cœur de ville. En plein centre de la ville, ce quartier s'inscrit dans un Programme de Rénovation Urbaine (PRU). Par volonté d'homogénéisation de son centre-ville, la Mairie a souhaité un projet ambitieux : un véritable parcours urbain et durable. AIC s'est donc attelée à tous les volets de ce projet d'aménagement.



Un habitat diversifié

La diversification de l'Habitat est durable parce qu'elle propose l'égalité face au logement. Quel que soit son revenu, chacun doit pouvoir résider dans le quartier de son choix avec les mêmes prestations pour tous. La mixité sociale devient un gage de cohésion sociale.

Nous avons intégré cette mixité dans le projet en composant une offre de logements locatifs (privés et sociaux) et de logements en accession (libre et sociale). Nous avons pu ainsi y inclure les 20 logements commandés par l'OPH de la ville et augmenter l'offre de logements neufs en centre-ville.

Des commerces de proximité rajeunis

Aujourd'hui, le centre-ville de Romainville est constitué de 10 commerces et d'un petit marché couvert. Construit dans les années 70, ce centre-ville n'a connu aucune rénovation majeure. Le manque d'attractivité de l'offre commerciale a conduit les habitants à fréquenter les

centres commerciaux des communes environnantes.

La ville pourra proposer aux commerçants des locaux plus attractifs, les incitant ainsi à rester dans la commune et contribuer à l'animation du centre-ville. L'offre du marché couvert sera renforcée et le marché volant sera déplacé sur la place créée afin de générer une dynamique avec les boutiques nouvelles en rez-de-chaussée. A terme, il y aura environ 2600m² de surfaces commerciales. De plus, le quartier offre à ses habitants la proximité de services administratifs, culturels, médicaux, visant une mixité aussi intergénérationnelle.

Un trafic automobile rationalisé

Par cette rénovation de quartier, il est prévu d'intégrer des équipements favorisant la circulation douce (piste cyclable, tramway). Parce que la voiture n'est pas encore totalement remplaçable, nous avons optimisé son utilisation par la création d'un parking souterrain, préservant ainsi le cadre de vie sur les

espaces en plein air.

Des solutions d'avant-garde

Dans ce projet a été intégrée une solution particulièrement novatrice : la collecte des déchets par tri pneumatique, sur la place même des commerces.

Le principe de ce tri pneumatique permet, entre autres, de s'affranchir des nuisances sonores des camions bennes, la stagnation des déchets ménagers et l'ensemble des nuisances connexes (odeurs, trottoirs encombrés).

Romainville est aujourd'hui la seule ville de France à avoir délibéré sur cette technologie innovante.

Après une analyse globale du besoin, nous avons accompagné la ville dans le lancement de son projet. Notre analyse juridique et financière a permis de garantir qu'il soit conforme aux objectifs visés. L'équipe municipale a une devise : "à l'impossible nous sommes tenus". Cette devise nous a conduit à nous rapprocher de cette ville. Notre proximité, l'étude toujours renouvelée au cas par cas des problématiques rencontrées et notre réactivité opérationnelle constituent un éventail de nos engagements auprès de nos clients.

