

LES CHANTIERS NATIONAUX

La Foncière de la Ville de Paris facilite l'accès à la propriété des classes moyennes

Le 24 novembre, la Ville de Paris a présenté un outil pour faciliter l'accès à la propriété pour les classes moyennes dans la capitale : la Foncière de la Ville de Paris. Cet organisme de foncier solidaire (OFS) va permettre de produire de nouveaux logements à prix maîtrisés dans la durée afin de garantir le maintien de la mixité sociale à Paris.

Présentation de la Foncière de la Ville de Paris

Cette structure est basée sur l'articulation de deux outils :

- L'organisme de foncier solidaire (OFS), sans but lucratif, a pour mission d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, pour constituer un parc pérenne d'accès à la propriété des ménages de classes moyennes ;
- Le bail réel solidaire (BRS) permet la dissociation entre le foncier et le bâti.

Les étapes

La Ville de Paris, en application de la loi ALUR, a décidé, lors du Conseil de Paris de décembre 2018, de mettre en place un nouvel outil : l'organisme de foncier solidaire. Ainsi, en juillet 2019, a été créée la « Foncière de la Ville de Paris », associant la Ville et ses bailleurs sociaux Paris Habitat, RIVP et Elogie-Siemp. Par ailleurs, d'ici la fin d'année 2019, la Foncière de la Ville de Paris sera opérationnelle. Ainsi, les dossiers pourront être déposés progressivement selon le lancement des différents projets et seront étudiés par une commission de sélection ad hoc. Les 500 premiers logements seront bâtis dans le 13e, le 14e, le 18e et le 20e.

Le fonctionnement du dispositif

L'OFS a pour mission d'acquérir et de rester propriétaire de terrains, tout en permettant aux familles de devenir propriétaires des logements édifiés sur ces terrains dans le cadre de baux de très longue durée. Pour être éligibles, les ménages devront se situer sous un plafond de ressources définis en fonction de la taille du foyer. Le prix d'accès sera plafonné et les propriétaires paieront une redevance à la Foncière de la Ville de Paris, ainsi que les charges d'entretien et les taxes locales comme dans toutes copropriétés. Enfin, la Foncière de la Ville de Paris étant un outil anti-spéculatif, les propriétaires pourront revendre leur bien à un prix plafonné au prix d'acquisition majoré d'un indice de révision. Quant au nouveau propriétaire, il devra respecter les plafonds de ressources et signera un nouveau bail d'une durée égale au bail initial.

La Convention Citoyenne pour le Climat : point d'étape

Lors de son allocution de clôture du Grand Débat national en avril dernier, Emmanuel MACRON avait annoncé la création d'une Convention Citoyenne pour le Climat ayant pour vocation « d'impliquer directement les citoyennes et les citoyens français dans la préparation de la loi ». La convention citoyenne pour le climat s'est déjà réunie lors de trois premiers week-ends du 4 au 6 octobre puis du 25 au 27 octobre et du 15 au 17 novembre, et terminera ses travaux fin janvier avant de présenter ses conclusions au gouvernement. A l'issue de leurs travaux, les 150 citoyens tirés au sort vont élaborer des propositions de lois et règlements en matière de lutte contre le réchauffement climatique, qui seront ensuite soumises, soit au vote au Parlement, soit à référendum. Elles pourront également donner lieu à des mesures réglementaires.

Afin de remplir leurs missions, les citoyens de la Convention citoyenne pour le climat ont été réparti en 5 groupes de travail correspondant chacun à une thématique : l'alimentation (« se nourrir »), les transports (« se déplacer »), le logement (« se loger »), la consommation (« consommer ») et le travail et la production (« travailler et produire »). Ces différents groupes de travail se réuniront ensuite en séance plénière, où sera fait une synthèse des idées majeures ressorties au sein de chaque groupe, et identifier les réflexions, analyses et propositions communes entre les différents groupes de travail.

Lors de la 3e session de travail, les 5 groupes de travail thématiques ont présenté chacun leurs pistes de travail, transformées en propositions de mesures. Ainsi, le groupe « Se loger » a proposé les dispositions suivantes :

- Assurer un financement des rénovations et garanti par l'État ;
- Lutter contre l'artificialisation des sols en limitant l'étalement urbain et en favorisant la végétalisation ;
- Refondre l'ensemble des aides à la rénovation en une aide unique ;
- Favoriser l'émergence des matériaux biosourcés dans les filières classiques en révisant leur performance énergétique (recyclage) ;
- Développer la formation professionnelle, l'apprentissage et revalorisation des métiers de la rénovation et du bâtiment ;
- Harmoniser sur tout le territoire le fonctionnement des guichets uniques et assurer une représentation locale ;

- Rendre obligatoire et coercitif la rénovation globale des bâtiments plutôt que la construction neuve.

La Convention citoyenne pour le climat se réunira de nouveau les 6,7 et 8 décembre ; 10,11 et 12 janvier ; et 25 et 26 janvier.

Le logement social en France globalement bien géré, d'après le régulateur

Le mercredi 27 novembre, l'Agence nationale de contrôle du logement social (Ancols) a présenté son rapport d'activité de 2018.

Dans ce bilan annuel, le régulateur du secteur estime que le monde du logement social fonctionne bien dans l'ensemble et ses bailleurs font preuve d'un « sérieux global ». Toutefois, ils pourraient gagner en efficacité et collectivement gagner un milliard d'euros d'économies demandées par le Gouvernement.

En effet, l'Ancols explique : « S'agissant de la gestion des organismes, le rapport souligne la réalité du professionnalisme et des dynamiques de progrès au service des ménages logés, constatés chez la plupart des bailleurs. ». Elle tempère donc son propos en déclarant : « Cependant, l'agence constate que l'efficacité de gestion est, jusqu'à alors, insuffisamment inscrite dans les priorités de l'ensemble du secteur ».

L'Ancols considère que ces économies ne peuvent déstabiliser le secteur au regard de sa situation financière « solide ». Néanmoins, celle-ci pourrait être améliorée par une meilleure gestion chez la majorité des bailleurs.

Logements PINEL : trop chers pour l'Etat et les locataires

Dans un rapport publié le 14 novembre dernier, l'Inspection générale des finances et du Conseil général de l'environnement et du développement durable critique le dispositif d'aide à l'investissement locatif PINEL. Pour ces derniers, cette aide fiscale est onéreuse, inefficace et comporte même « de nombreux effets négatifs ».

Les logements créés n'ont pas empêché la hausse des loyers du parc privé. De plus, le rapport juge que les économies de loyers cumulées imputables au dispositif PINEL s'élèvent à 107M€, alors que son coût pour les finances publiques atteint 1,147Md€.

De plus, le document souligne le coût de l'ensemble des dispositifs fiscaux liés à l'investissement locatif pour les finances publiques, à savoir 2,16Mds€ par an entre 2005 et 2018.

Le rapport constate que le coût pour l'Etat d'un logement PINEL est d'environ 38 108 €, tandis qu'un logement construit par un investisseur institutionnel s'élève à 28 200 €. Les élus critiquent une moins bonne qualité des logements. De plus, une copropriété constituée de plus de 80 % de logements appartenant à des investisseurs comporte un risque de fragilité liées à des difficultés de gestion.

Néanmoins, le rapport n'appelle pas à supprimer le dispositif et propose de le réformer, notamment en établissant un contingent annuel, prévu au niveau national puis décliné par régions, et de mieux mobiliser les investisseurs institutionnels.

La proposition de loi LAGLEIZE visant à limiter la hausse des prix immobiliers en dissociant foncier et bâti est adoptée en 1ère lecture

Faisant suite à un travail de co-construction entre le Gouvernement et la majorité, l'Assemblée nationale a adopté en 1ère lecture la proposition de loi portée par Jean-Luc LAGLEIZE.

Julien DENORMANDIE, saluant ce vote, explique : « Trop de Français sont empêchés d'accéder à la propriété à cause des prix du logement, en particulier dans les zones tendues. Tout l'enjeu de cette proposition de loi soutenue par le Gouvernement est d'en permettre l'accès à un maximum de ménages ».

Ce texte vise à élargir à tous les Français la dissociation du bâti et du foncier, s'inspirant directement des organismes de foncier solidaire (OFS) – créés par la loi ALUR et renforcé par la loi ELAN.

Le dispositif prévoit également la signature d'un bail entre l'OFS, propriétaire du foncier, et l'acheteur du bâti. En permettant l'encadrement du prix de revente du logement, ce bail garantit le caractère anti-spéculatif et solidaire du dispositif. La proposition de loi entend limiter le recours aux enchères pour les ventes de fonciers de l'Etat et des collectivités, qui entraîne des prix de vente très élevés dans les zones tendues.

Examen de la proposition de loi « Prime pour le climat et la lutte contre la précarité énergétique »

Après son examen par la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale le 27 novembre, la proposition de loi « Prime pour le climat et la lutte contre la précarité énergétique » portée par Boris VALLAUD (SOC Landes) va être discutée en séance le 5 décembre.

Le texte vise à renforcer la rénovation grâce à une prime ouverte à tous les propriétaires, bailleurs ou occupants, comme préfinancement de travaux de rénovation de leur logement.

L'Anah dépasse son objectif d'aide à la rénovation

L'Anah, avec 84 000 logements rénovés, dépasse son objectif des 75 000 rénovations énergétiques, fixé pour l'année 2019. Ces résultats ont été présentés lors des Ateliers de l'Anah le 15 novembre dernier et ont été salués par Julien DENORMANDIE, Ministre chargé de la Ville et du Logement. L'Anah est parvenu à dépasser cet objectif tout en pilotant en parallèle les programmes Action Cœur de Ville, Initiative Copropriétés et Logement d'abord, et en préparant une réforme du CITE opérationnelle dès 2020.

Par ailleurs, afin de respecter ses engagements visant 500 000 rénovations annuelles, le Gouvernement souhaite accélérer les chantiers en encourageant les demandes des particuliers les plus modestes grâce à la mutation du CITE en prime administrée par l'Anah. L'agence qui a traité 100 000 dossiers en 2019 pourra en gérer 200 000 dès 2020 et 500 000 à partir de 2021. Le ministre a ainsi garanti que tous les moyens humains et financiers nécessaires seraient mobilisés.

Ainsi, à compter de 2020, la nouvelle aide Ma Prime Rénov' sera distribuée par l'Anah aux foyers aux revenus modestes. Les dossiers devront être déposés par les demandeurs sur une plateforme unique accessible en ligne. Ce dispositif a été simplifié et dématérialisé pour faciliter son usage par les familles. Le bénéficiaire pourra obtenir une réponse et des informations sur le montant de l'aide attribuée rapidement. Dès que les travaux seront achevés, la facture devra être transmise pour déclencher le versement de la prime.

En 2012, le dispositif sera accessible aux ménages aux revenus intermédiaires.

Copropriété : critiqué sur sa réforme, le Gouvernement répond aux professionnels

Le 31 octobre 2019, une ordonnance – disponible [ici](#) – a été publiée concernant l'article 215 de la loi ELAN. Cet article autorise le Gouvernement à :

- Redéfinir le champ d'application et adapter les dispositions de la loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis par rapport aux caractéristiques des immeubles ;
- Moderniser les règles d'organisation et de gouvernance de la copropriété, notamment en facilitant les prises de décision.

Par ailleurs, l'ordonnance octroie de nouveaux moyens d'actions aux copropriétaires, tel que :

- La facilitation de la réalisation de travaux, notamment d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite en parties communes aux frais exclusifs d'un copropriétaire ;
- La facilitation à tout copropriétaire de solliciter la tenue d'une assemblée générale, à ses frais, pour délibérer de questions le concernant.

Ces dispositions entreront en vigueur le 1^{er} juin 2020. Et un projet de loi de ratification doit être déposé au Parlement prochainement. Toutefois, les professionnels ont critiqué ce texte, notamment la suppression d'un plan pluriannuel de travaux sur dix ans.

Ainsi, à l'occasion du congrès de la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM) les lundi 25 et mardi 26 novembre, Julien DENORMANDIE a dû répondre à cette déception. Il a expliqué que la mesure n'était « pas prête ». D'après d'autres sources, notamment un avis du Conseil d'Etat, elle aurait risqué de « porter atteinte au droit de la propriété ». Néanmoins, le Ministre s'est engagé à réexaminer cette notion : « Nous y reviendrons et réintroduisons cette disposition à l'occasion de la ratification de l'ordonnance par le Parlement », c'est-à-dire avant fin janvier.

Les municipalités se protègent vis-à-vis d'Airbnb

Face à la croissance d'Airbnb en France, les municipalités s'organisent pour réglementer la location saisonnière sur leur territoire.

Depuis le 1^{er} décembre, par l'entrée en application d'un décret, les municipalités peuvent désormais exiger des sites de locations saisonnières, tel qu'Airbnb, qu'ils leur envoient une fois par an la liste des logements loués au moins une fois dans l'année, dans la commune. Ainsi, par le biais du nombre de jours déclarés et du numéro de déclaration, elles pourront vérifier que le nombre de nuitées louées correspond à celui annoncé et qu'il ne dépasse pas le maximum autorisé de 120 jours.

Par ailleurs, cet enjeu sera un sujet de campagne lors des élections municipales de mars 2020 à Paris. Certains candidats souhaitent régir cette démarche davantage. En effet, la plupart d'entre eux appellent à un meilleur encadrement. Les candidats déclarés (ou non) ont déjà fait les propositions suivantes :

- Anne HIDALGO (PS) et Ian BROSSAT (PCF) appellent à un référendum quartier par quartier afin que les Parisiens définissent la politique à ce sujet ;
- Ian BROSSAT (PCF) souhaite également autoriser la location de chambres mais interdire la location de logements entiers, ainsi que l'achat de résidences secondaires dans la capitale ;
- Benjamin GRIVEAUX (REM) distingue ceux « qui ont une résidence principale et qui font quelques locations par mois pour rembourser leur emprunt et ceux qui font de l'industrie » donc appelle à un meilleur ciblage lors des contrôles, notamment dans l'hyper centre ;
- Rachida DATI (LR), souhaitant également l'encadrement de cette pratique, veut « imposer » aux plateformes de location d'exiger avant toute mise en ligne « une autorisation du propriétaire pour les locataires ou l'acte de propriété » du logement si le loueur est propriétaire de son logement afin d'exercer le contrôle en amont ;
- David BELLARD (EELV) demande « l'interdiction de la location de meublés touristiques professionnels », la réduction du nombre de nuitées autorisées de 120 à 45 jours – soit correspondant aux cinq semaines et aux dix jours de RTT –, et la mobilisation d'une centaine d'agents dédiés à la lutte contre les locations illégales ;

- Cédric VILLANI (REM) souhaite réduire le nombre de nuitées à 60 pour les résidences principales et laisser les maires fixer ce seuil entre 60 et 120. De plus, il a pour ambition de « détendre le marché parisien » en accélérant la création de logements en petite couronne avec des projets fonciers « co-financés par la maire de Paris » pour « harmoniser » Paris et sa proche banlieue ;
- Pierre-Yves BOURNAZEL désire des contrôles « en amont » réalisés par la Ville de Paris. Il ajoute que « la Ville pourrait refuser l'octroi d'un numéro d'immatriculation si elle juge que le quartier dans lequel se situe le bien est déjà saturé (...) 60 jours suffisent pour moi à Paris ».
- Gaspard GANTZER propose de limiter le nombre de nuitées autorisées à 30 contre 120 pour les résidences principales et de limiter la transformation des baux commerciaux en logements locatifs de tourisme. De plus, il n'exclut pas d'interdire Airbnb dans certains quartiers de Paris, tel que l'hypercentre.

Julien DENORMANDIE veut « accélérer la réhabilitation et la rénovation de l'habitat à Marseille »

Le 4 novembre, un an après l'effondrement d'immeubles d'habitation rue d'Aubagne à Marseille, le Ministre du logement Julien DENORMANDIE a dressé un bilan de la mobilisation de l'Etat en faveur de la résorption de l'habitat indigne à Marseille : « A la fin de l'année, l'Etat, par le truchement de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), aura engagé 17 millions d'euros sur les 240 millions du plan décennal instigué au lendemain du drame du 5 novembre 2018. Un premier montant qui a vocation à augmenter une fois les études préalables nécessaires effectuées ». Ainsi, l'Anah finance jusqu'à 100 % des travaux d'urgence dans les copropriétés et de ceux réalisés par les collectivités quand elles les exécutent en substitution des propriétaires pour le traitement de l'habitat indigne. Par ailleurs, 117M€ ont également déjà été accordés pour les premières opérations de rénovation urbaine menées par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), notamment en centre-ville.

Cet engagement de l'Etat a pour objectif, comme le déclare Julien DENORMANDIE, est : « d'accélérer la réhabilitation et la rénovation de l'habitat à Marseille ». Pour ce faire, sera mis en place d'une société publique locale d'aménagement d'intérêt national (SPLA-IN), organisme associant Etat et collectivités qui aura pour mission de réhabiliter du centre-ville. Le ministre indique : « Cette structure ne fera que ça : racheter des immeubles insalubres, les rénover et les remettre sur le marché en préservant le caractère populaire du centre-ville ». Cette SPLA-IN prend part au projet partenariat d'aménagement (PPA) qui fixe la stratégie sur le long terme et que l'Etat a signé avec la métropole Aix-Marseille-Provence et la Ville le 15 juillet dernier.

Le dispositif DENORMANDIE : son périmètre est élargi

Le 14 novembre, les députés ont adopté en première lecture un amendement dans le cadre du PLF 2020 qui vise à simplifier le dispositif de défiscalisation DENORMANDIE. Cette modification du dispositif a été portée par Daniel LABARONNE (REM Indre-et-Loire COM FIN) doit permettre une meilleure revitalisation des communes rurales par un élargissement de son périmètre.

Pour rappel, le dispositif DENORMANDIE est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2019. C'est un outil de défiscalisation immobilière destiné aux propriétaires bailleurs pour rénover les logements se situant dans l'une des 222 communes éligibles au programme « Action cœur de ville » ou dans une commune signataire d'une convention d'ORT. Ainsi, l'objectif de cet amendement est d'élargir le zonage pour permettre la rénovation des logements dans le centre des villes moyennes.

Pour ce faire, la modification du texte porte sur la notion considérée ambiguë du centre-ville. Le terme « centre » serait supprimé dans le Code général des impôts. Le dispositif pourrait donc s'appliquer « aux logements situés dans les communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué. ». Il sera étendu et concernera les acquisitions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2020.

La politique du logement continue à se heurter à la vision budgétaire de Bercy

Lors du séminaire technique annuel de l'union des constructeurs, promoteurs et aménageurs de la Fédération Française du Bâtiment (LCA-FFB), les professionnels ont exprimé leur satisfaction d'avoir le soutien de députés en faveur du maintien du Prêt à taux zéro (PTZ) dans le neuf dans les zones B2 et C jusqu'à la fin 2021. En effet, plus de 250 députés ont signé les 5 amendements adoptés en faveur du maintien du PTZ dans le cadre de la première lecture du PLF 2020.

Toutefois, Jacques CHENU, président de la FFB, critique « un flottement de la politique du logement » orienté par des objectifs budgétaires. En effet, d'après lui, chaque année, ce dispositif est conditionné par l'examen du PLF. Il souligne « Il va falloir rouvrir prochainement le débat sur le PTZ qui est menacé de disparition après 2021 ». Par ailleurs, le président de l'union des constructeurs, promoteurs et aménageurs de la Fédération Française du Bâtiment (LCA-FFB), Grégory MONOD, appelle « une politique du logement qui prenne davantage en compte la réalité des territoires. ». Il ajoute : « Il faut rompre avec la vision budgétaire court-termiste de Bercy. Dans tous les territoires, les mêmes dynamiques sont à l'œuvre, toutes les formes d'habitat sont utiles que ce soit la maison individuelle, le logement collectif ou la rénovation ». Pour Grégory MONOD, la maison individuelle, qui est accusée d'encourager l'artificialisation des sols, « répond aux attentes des Français et produit du logement familial dans les zones où le foncier est abordable ». De plus, le PTZ permet aux ménages d'obtenir le financement nécessaire pour acquérir un logement. Ainsi, les professionnels appellent le Gouvernement de réformer le zonage géographique, qui détermine également l'éligibilité au dispositif PINEL.

Cette réforme devrait intervenir après les élections municipales de 2020. En revanche, elle devrait s'accompagner par la mise en place de contingents d'aides, d'après Bercy. Jacques CHANUT alerte toutefois qu'en terme de budget, continger les aides permet maîtriser leur enveloppe mais « attention à ce que cela ne soit pas administré avec des contingents qui diffèrent des besoins des élus en régions ».

FOCUS TERRITOIRES

Politiques du logement : le maire doit-il être l'acteur principal de la politique du logement ?

La décentralisation des politiques publiques sur le logement est un sujet majeur des territoires, permettant aux maires de contrôler l'urbanisme local. En effet, les maires ont conservé la compétence locale que l'établissement des permis de construire, qui décline un plan local d'urbanisme. Néanmoins, il est possible de s'interroger sur les conditions dans lesquelles cette compétence s'exerce :

- Les opérateurs privés sont touchés par des formes de surenchères sur la réglementation nationale de la part de collectivités en termes de matériaux, de stationnements, de performance thermique, etc. ;
- Décentraliser ne signifie pas que l'Etat renonce à toute régulation.

Le Gouvernement envisage de transférer la gestion des aides au parc privé (PTZ et PINEL en particulier), du moins leur zonage sur un maillage plus restreint que le zonage A, B, C actuel. Cette inflexion peut néanmoins être risqué. En effet, s'il est mal calibré, cet outil pourrait complexifier un système qui doit à l'inverse être compatible avec la construction de logements.

Les associations d'élus s'interrogent elles-aussi sur cette question. A titre d'illustration, l'association des maires d'Ile-de-France (Amif) a remis le 20 septembre à Julien DENORMANDIE 16 propositions, sous forme de livre blanc, pour le logement en Ile-de-France. Les priorités de l'Amif sont de garantir au maire sa place d'acteur principal de la politique de l'habitat. Sylvine THOMASSIN, maire de Bondy (Seine-Saint-Denis) et référente de la commission logement de l'association, interrogée sur ce livre blanc, explique que « la réforme territoriale a conduit à une balkanisation de la compétence avec l'aménagement et l'urbanisme d'un côté et la compétence habitat de l'autre : nous portons, nous les maires, toute la responsabilité de l'impact local de la production de logements, mais nous n'en maîtrisons plus complètement le processus stratégique comme le processus décisionnel et opérationnel : cela crée de la frustration pour nos concitoyens. Ils ne savent plus à qui s'adresser, ni qui est responsable et cela crée, par ailleurs, des charges supplémentaires : je n'ai pas vu plus d'économies d'échelle, ni plus de performances de la décision publique ! ». Elle rappelle ainsi que l' élu de proximité le plus proche des citoyens est le maire : « il est la porte d'entrée ». Toutefois, les élections municipales approchant, le ralentissement de la production de logements est davantage visible, d'autant plus que la complexification de la chaîne de production ne facilite pas le travail des édiles.

La maire de Bondy aborde un autre sujet important pour l'Amif : les conséquences de la loi ELAN sur le système HLM. Pour Sylvine THOMASSIN, « il faut revoir le critère de regroupement des offices, qui doit être défini avec les élus locaux. Pourquoi aller à marche forcée vers une fusion alors que beaucoup de bailleurs achèvent par ailleurs leur NPRU : ils doivent ainsi faire face, à la fois à la fusion et au NPNRU. Cette brutalité envers les offices HLM n'est pas acceptable. ». A ce sujet, le Ministre s'est exprimé lors de la remise du livre blanc et a reconnu que le sujet était complexe, mais que « cela marchait plutôt bien ». Il exclut ainsi une révision du seuil de regroupement « mais il n'a cependant pas exclu d'apporter de la souplesse au dispositif et a annoncé travailler à une circulaire en ce sens ».