

10 propositions en faveur de l'accession sociale à la propriété

Aujourd'hui en France, **il est plus difficile que jamais d'accéder à la propriété**. A la crise de l'offre de logements et à celle du coût des matériaux, qui touche le secteur depuis de nombreux mois, s'ajoute à présent celle des taux de crédits immobiliers qui ne cessent de remonter. La formule de calcul du taux d'usure, intégrant l'assurance emprunteur et des frais de dossiers, ne permet qu'une adaptation résiduelle à cette rapide montée des taux. Cela conduit à exclure une grande partie de la population de l'accès au crédit avec une explosion du nombre de dossiers refusés par les établissements financiers ces dernières semaines !

Parallèlement, **la mobilité dans le parc locatif-social comme privé n'a jamais été aussi faible**. Par exemple, le taux de rotation dans le logement locatif-social a nettement diminué, passant de 10,3% en 2011 à 8,8 % en 2019¹ - fermant la porte à nombre de nos concitoyens qui peinent pourtant à se loger à un prix décent.

Le dispositif PINEL, avec ses imperfections, avait un rôle de soutien au secteur or la disparition de celui-ci est programmée et pourrait être accélérée.

Face à cette convergence des points de blocage, Procivis sonne l'alarme face à l'urgence de remettre de l'huile dans les rouages du parcours résidentiel. **Nous formulons 10 propositions pour favoriser l'accession sociale à la propriété**, qui est au cœur de l'histoire de notre réseau.

PTZ, PSLA, OFS/BRS, la plupart des outils existent déjà mais peuvent et doivent être rendus plus efficaces !

Proposition 1 : La création d'une Prime Première Pierre

Cette prime favorisera l'accession à la propriété occupante. Elle est un outil patrimonial et non financier, sans effet inflationniste sur les centres urbains, comme peut l'être l'investissement Pinel.

- Montant : 30 000€ (apport personnel moyen exigé = 20% ; prix moyen au m² = 3 000€ ; surface moyenne premier achat = 50m²)
- Public : les primo-accédants sous condition d'âge (35 ans)
- Modalités : versement en une fois (apport en capital), cumulable avec le PTZ
- Condition liée au bien acheté : Etiquette A à D

Proposition 2 : Maintenir et améliorer le PTZ

Améliorer l'accès au crédit en prolongeant les conditions du PTZ de 2023 à 2027 pour donner de la visibilité aux professionnels et aux accédants. Coupler le PTZ à des subventions type Action Logement sous condition de ressources pour soutenir l'accession sociale et le parcours résidentiel, avec obligation de remboursements de ces subventions en cas de revente, toujours dans le souci de préserver les fonds publics.

Proposition 3 : Revoir les plafonds PSLA

Les coûts de construction ont augmenté en moyenne de 15% ce qui conduit à ce que les prix de revient des opérations soient supérieurs aux plafonds de prix de vente en PSLA. Il est nécessaire prioritairement de

¹ Chiffres issus de viepublique.fr – « Construction et attribution de logements sociaux : quelles pistes d'amélioration ? » - <https://www.vie-publique.fr/eclairage/19462-comment-faciliter-lacces-au-logement-social>

relever les plafonds de prix de vente du PSLA et de l'accession sociale, seulement pour les organismes HLM, pour s'adapter à la nouvelle donne économique.

Proposition 4 : instaurer la déductibilité des intérêts d'emprunt

Depuis septembre, la hausse des coûts de construction et le durcissement des conditions d'accès au crédit immobilier ont été largement relayés par les médias. Cette conjoncture pèse sensiblement sur les intentions d'achat des particuliers, et nombre considérable de programmes de construction de logements neufs font face à de réelles difficultés de commercialisation, alors que le besoin en logements sont toujours aussi élevés. **Procivis soutient les propositions parlementaires** qui visent à instaurer une déductibilité des intérêts d'emprunt pour l'achats de logements neufs répondant aux exigences de la RE2020 à destination de résidences principales.

Proposition 5 : Défisicaliser les plus-values sur les terrains pendant 24 mois ou inverser la fiscalité

Dans les territoires où il manque des terrains pour construire, il s'agit de diminuer la rétention foncière. Deux possibilités d'incitation en utilisant le levier fiscal :

- **Inverser le système de taxation sur les plus-values**

Aujourd'hui, plus un propriétaire garde longtemps son terrain, moins il est taxé lors de la revente. Il faut inverser ce système de taxation de la plus-value : plus la vente d'un terrain se fait rapidement, moins le propriétaire est taxé sur les plus-values. Cela créerait un afflux d'offres important sur le marché et mécaniquement une baisse des prix significative. A l'inverse, il convient de créer un mécanisme fiscalement fort en cas de rétention foncière.

- **Permettre la défiscalisation des plus-values sur les ventes de terrain pendant deux ans**

La défiscalisation sur une durée limitée libérera rapidement des terrains et créera un choc d'offre et fera baisser rapidement le prix du foncier, comme sur le modèle des "donations temporaires".

Proposition 6 : Amplifier la rénovation urbaine et l'accession par les logements en VIR (vente d'immeuble à rénover par le vendeur)

La VIR ne concerne pas tous les travaux d'agrandissement, de restructuration ou de rénovation énergétique qui concourent à rendre l'immeuble neuf, au sens de la loi.

En effet, les travaux rendent neuf un logement s'ils portent sur plus de la moitié des fondations, ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage, ou des façades (hors ravalement) ; ou plus des deux tiers de chacun des éléments suivants : plancher, huisseries extérieures, cloisons intérieures, sanitaires, plomberie, installations électriques, système de chauffage (pour les immeubles situés en métropole uniquement).

- **Elargir la VIR et la rendre moins restrictive** afin d'amplifier la rénovation urbaine notamment dans les villes bénéficiant d'ORT (dispositif cœur de ville etc.), dont les acquéreurs bénéficient du PTZ neuf.
- **Insérer une incitation fiscale** : exonération partielle d'impôt sur les sociétés, mise en place d'un dispositif équivalent à MaPrimeRénov' pour le promoteur

Ces mesures permettront une maîtrise de l'artificialisation des sols et concourront à l'objectif ZAN. Ces

mesures permettront également aux promoteurs de s'adapter aux nouvelles contraintes réglementaires et seront moins coûteuses qu'une exonération de droits de mutation par exemple.

Proposition 7 : Favoriser l'accès via le dispositif OFS/BRS

L'accès via OFS/BRS est un bon outil pour faciliter le logement des classes moyennes en pérennisant les aides publiques. Néanmoins les opérations sont freinées par la difficulté des banques à financer cette accession démembrée. Plusieurs propositions non exclusives :

- **Mise en place d'un prêt spécifique** réglementé type PAP, un « Prêt BRS » pour l'acquéreur
- **Mise en place d'une garantie spécifique** apportée par Action Logement type VISAL sur les prêts bancaires pour lever les freins.
- **Création d'un réseau d'accompagnement** à la revente des logements pour permettre de limiter les freins à l'achat, au financement et faciliter la mobilité
- **Améliorer l'accès aux prêts long terme de la CDC aux OFS** en zone B2 et C et permettre de réaliser de l'accès sociale pérenne sur tout le territoire pour permettre d'augmenter les chances pour tous d'avoir un logement décent et économe en énergie.

Proposition 8 : Libérer les logements vides ou vacants pour les primo-accédants

Défiscaliser de plus-values immobilières la cession d'un logement taxé au titre des logements vacants en cas de vente à des primo-accédants sous plafond de ressources.

Proposition 9 : Créer le Plan Epargne Résidentiel pour les locataires HLM

Afin de libérer des logements du parc HLM et fluidifier le parcours résidentiel création d'un Plan d'Epargne Parcours Résidentiel pour chaque locataire HLM. Le PER pourrait être abondé par les collectivités locales des sommes équivalentes aux droits de réservation pour les logements dont les droits de réservation sont éteints. Cette somme constituerait pour le locataire HLM qui libère son logement d'un apport pour accéder à la propriété.

Le Plan Epargne résidentiel pourrait également être abondé par le bailleur au moment du déclenchement du SLS (sur-loyer payé par le locataire en cas de dépassement des plafonds de revenus). Le SLS pourrait être réévalué pour être incitatif vis-à-vis du ménage dont les conditions de revenus se sont améliorées et perçu par le bailleur pour lui permettre de réaliser cet abondement. Ainsi le ménage est incité à libérer son logement pour permettre à des ménages plus modestes d'en bénéficier mais est accompagné et soutenu dans sa démarche d'accès à la propriété.

Proposition 10 : Défisicaliser les donations en faveur des jeunes primo-accédants pour constituer un apport

Il s'agirait d'une exonération d'impôts sur les successions pour les donations en faveur des descendants de moins de 30 ans dans le cadre d'un premier achat immobilier dans la limite de 30 000 € (en plus des exonérations actuelles 100 000€ tous les 10 ans par enfant et par parent). Cela permettra de constituer l'apport exigé par les établissements bancaires.