
Etats généraux de l'habitat - 2016

Synthèse de l'atelier « Locataire ou propriétaire ? »

Lexique

Accession aidée : Il s'agit d'une démarche permettant de vendre à une clientèle ayant des revenus modestes (sous conditions de ressources) des produits immobiliers de qualité mais à un prix inférieur au marché traditionnel, grâce à des aides versées par la puissance publiques. Ces aides peuvent prendre des formes variées : mise à disposition de foncier à prix minoré, prêts bonifiés ou à taux zéro, subventions...

L'accession aidée doit s'appuyer sur un accompagnement social permettant de sécuriser l'acquisition face aux accidents de la vie et aux coûts annexes (entretien du logement notamment).

Multi résidentialité: concerne une personne qui réside au sein de plusieurs logements. En plus de son lieu de résidence habituel, la personne occupe également un autre logement pour des motifs d'emploi (proximité du lieu de travail), de santé (proximité de son lieu de soin), d'enseignement (proximité de son lieu de scolarité), de situation familiale (enfant de couple divorcé)

PTZ (Prêt à Taux Zéro) : prêt sans intérêt accordé par une banque pour financer un projet immobilier. Le montant est fixé en fonction du coût total du projet, de la composition familiale et des ressources. Les intérêts relatifs à ce prêt sont payés par le Gouvernement de Nouvelle-Calédonie. Il ne constitue pas un droit, c'est une possibilité ouverte, qui sera accordée par la banque en fonction de la solvabilité.

(<https://gouv.nc/ptz-pret-taux-zero>)

Clause anti spéculatives : « La clause anti-spéculative est principalement une création de la pratique notariale, en réponse à la demande des collectivités locales et en particulier des communes, lesquelles veulent ainsi s'assurer que les aides qu'elles dispensent ne pourront pas être détournées de leur objet.

Elle est donc destinée à éviter que le bénéficiaire de l'aide de la collectivité ne soit tenté de revendre rapidement le terrain ou le logement qu'il a acquis, pour encaisser à cette occasion, une plus-value parfois importante par rapport au prix d'acquisition, et qui apparaîtra par ailleurs illégitime, compte tenu de l'aide publique apportée au moment de l'acquisition initiale ».

(http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2011/clauses_antispeculatives_adil34.pdf)

Ces clauses sont prévues dans les actes de vente et prévoient le plus souvent

- Une durée pendant laquelle l'accédant ne pourra pas revendre son bien (« inaliénabilité »),
- Un droit de préférence au bailleur social pour racheter le bien s'il est mis en vente (« pacte de préférence »)
- Le remboursement de tout ou partie des subventions allouées, en cas de revente dans un certain délai.

Synthèse

L'atelier consistait à trouver et prioriser des pistes d'action pour répondre questions listées ci-après :

- ✓ Question n°1 : tout le monde peut-il être propriétaire ?
- ✓ Question n°2 : quels sont les avantages de la location et ceux de l'accession ?
- ✓ Question n°3 : comment financer l'accession aidée ?
- ✓ Question n°4 : comment accompagner les familles, en amont et après leur projet d'accession ?

Les participants étaient réunis en 7 tables, qui ont chacune débattu sur les constats et les pistes de solution. Un « cahier de table » a été fourni par le responsable d'atelier pour alimenter les débats. Une synthèse a été établie en fin de séance par chaque responsable de table.

Question n°1 : tout le monde peut-il être propriétaire ?

Compte tenu des ressources des ménages calédoniens (par exemple 27% des ménages inscrits à la maison de l'habitat comme demandeurs en accession disposent de moins de 200 000 F de revenus par mois), l'ensemble des participants s'accorde à dire que non. Il faut un minimum de revenus pour envisager une accession, d'autant qu'il faut aussi faire face aux coûts annexes, en plus du paiement de l'emprunt : taxes, coûts d'entretien, coûts de transport... Les participants notent qu'il ne faut pas opposer les deux statuts : ils sont complémentaires, peuvent correspondre à différents moments d'une vie, et avoir chacun leurs avantages et leurs inconvénients.

Question n°2 : quels sont les avantages de la location et ceux de l'accession ?

Location

Accession

AVANTAGES

Pour la famille

Favorise la mobilité
Permet de s'adapter aux évolutions familiales
Faible coût d'entretien (compris dans les charges)
Financièrement plus intéressant quand l'accession est chère surtout si la famille bénéficie de l'aide au logement (AL)
Permet d'habiter dans les centres villes
Limite les temps de transport
Permet aux plus modestes d'avoir un toit

Constitution d'un patrimoine transmissible à ses enfants
Appropriation du logement
Facteur d'évolution sociale
Meilleures relations de voisinage

Pour la collectivité

Montant de subvention plus faible par logement
Evite les surcoûts liés à l'étalement urbain

Permet de fixer les populations
Favorise la tranquillité résidentielle

INCONVENIENTS

<i>Pour la famille</i>	<p>Ne permet pas de constituer un patrimoine</p> <p>Est soumise à plafonds de ressources si location aidée (y compris en défiscalisation)</p> <p>Augmentation des loyers</p> <p>Entretien des logements par leur bailleur social ou privé pas toujours satisfaisant</p>	<p>Coût global du projet d'accession non appréhendé et absence de guichet d'information (coûts des taxes, de l'entretien, du transport...)</p> <p>Pas d'accession pour les personnes âgées</p> <p>Frein à la mobilité</p> <p>Maisons en propriété parfois éloignées des services de la ville (emploi, scolarité...)</p>
<i>Pour la collectivité</i>	Moindre appropriation des logements	Aides publiques plus élevées et complexes à pérenniser (aide au logement, aide de la province Sud...)

Question n°3 : Comment financer l'accession aidée ?

Les dispositifs financiers sont nombreux et adaptés aux familles solvables selon les participants. Augmenter ces aides pour rendre davantage de familles éligibles pourrait se révéler contre-productif car les familles les plus modestes n'auraient alors pas les moyens d'entretenir correctement leur logement ni de faire face à d'autres types de dépenses.

Il s'agirait donc davantage d'évaluer l'utilisation des fonds existants, et peut-être de mieux les encadrer ou de mieux les affecter.

Les participants constatent par ailleurs que les aides ne sont pas égales en province Sud, province Nord et province des Iles ce qui induit des inégalités.

Question n°4 : Comment accompagner les familles, en amont et après leur projet d'accession ?

De nombreuses familles, et ce quel que soit leur niveau de vie, se trouvent démunies pour préparer leur projet d'accession puis pour entretenir leur logement.

La mise en place d'un guichet unique a été évoquée de façon récurrente par les différentes tables de réflexion: ce guichet pourrait permettre aux candidats à l'accession d'avoir un interlocuteur pour dresser le bilan des ressources de la famille et valider le projet. Celui-ci diffuserait également une information sur les aides disponibles et les contraintes de l'accession : crédit bancaire avec taux d'intérêt, coûts d'entretien, coûts annexes comme le transport, changement du mode de vie (environnement) et préparation d'un budget ajusté.

Concernant les aspects techniques du projet d'accession, il pourrait y avoir un contrat de construction type qui permettrait de bien estimer les coûts de VRD, de branchements, d'accès et d'aménagement divers du terrain (en cas de construction ou de réhabilitation d'une villa). Il serait également nécessaire de pouvoir confirmer la qualité de la construction (dans le neuf comme dans l'ancien), d'avoir une garantie d'achèvement des travaux, de vérifier que le planning financier correspond à l'avancement technique, ...

Bilan des pistes d'action évoquées lors de l'atelier:

• Encadrer et optimiser les aides existantes:

- ✓ Pérenniser les financements existants sur l'accession, mais ne pas les accroître
- ✓ Territorialiser les aides publiques (en accordant plus d'aides où le foncier est plus cher par exemple, donc en zones denses)
- ✓ Harmoniser les aides en fonction des provinces ou des statuts (CAFAT ou non notamment)

- ✓ Gérer les cas de location ou d'accèsion aidée en multi-résidentialité au cas par cas, en fonction de critères tels que l'emploi, la santé, la scolarité avec par exemple un plafond d'aides attribuables (cumul possible mais dans la limite d'un plafond)
- ✓ Créer une base de données commune ou une plateforme d'échange de données sur les ménages qui perçoivent des aides, de sorte à éviter qu'un ménage ne perçoive des aides multiples en particulier lorsqu'il y a plusieurs résidences dans plusieurs provinces.
- ✓ Appliquer les clauses résolutoires anti spéculatives

• **Valoriser la location:**

- ✓ Changer le discours sur le locatif, les deux secteurs doivent être valorisés
- ✓ Faire évoluer le système des commissions d'attribution des logements locatifs aidés notamment pour travailler davantage sur l'appropriation des logements par les familles attributaires.
- ✓ Innover sur des formes de cohabitation intergénérationnelle (sous-location pour étudiants au sein de logements sous-occupés appartenant à des personnes âgées par exemple)
- ✓ Développer et promouvoir les projets de location (aidée ou non) qui ne se font pas sous forme d'habitat collectif.
- ✓ Montrer qu'un habitat dense de qualité est possible en individuel et en locatif.
- ✓ Créer un guide du locataire, diffuser l'information sur les obligations de chaque partie: locataire et bailleur.

• **Accompagner les projets d'accèsion :**

- ✓ Favoriser la création d'une épargne, par exemple en rendant l'apport personnel obligatoire (donner une valeur au projet d'accèsion).
- ✓ Moduler les droits d'enregistrement pour favoriser la mobilité.
- ✓ Réfléchir l'accèsion en lien avec les transports.

- ✓ Créer un guide d'information sur l'accession, y compris sur les responsabilités du propriétaire.
- ✓ Créer un guichet unique pour renseigner les familles sur leur projet d'accession, les aider à identifier les frais annexes (entretien, assurances...) à choisir les constructeurs, à vérifier la qualité des constructions....Ce guichet pourrait également concerner la location et être créé à l'échelle du pays. Il concernerait tous les types de revenus.
- ✓ Ou bien créer un guichet unique sur le logement de façon générale, à l'usage de tous les publics (propriétaires, locataire, classes sociale, moyenne ou aisée) qui puisse les renseigner et faire le lien avec les collectivités et organismes de l'habitat. Ce guichet pourrait être adossé aux structures de type Maison de l'Habitat en province Sud.