

7 JANVIER 2022



AR HIm PACA CORSE

Atelier « Accession sociale »

USH –
Direction de la Maitrise d’Ouvrage et des Politiques
patrimoniales



Débats abordés en commission « Accession sociale, syndic, copropriété » :

Formulation de positions et engagements du Mouvement Hlm assortie de propositions pour renforcer l'intervention des opérateurs Hlm dans une optique de sécurisation des parcours résidentiels des accédants à la propriété.



01

Lever les freins / saisir les opportunités rencontrés par les opérateurs Hlm :

- ✓ Exemple de freins : le zonage A,B,C
- ✓ Exemple d'opportunités : le métier de syndic solidaire

02

Renforcer la place de l'habitat ancien dans les politiques locales de l'habitat :

- ✓ L'accession sociale dans l'ancien : une attente forte des territoires
- ✓ La rénovation des copropriétés, un enjeu fort pour les acteurs de l'habitat



01

Freins et opportunités rencontrés par les opérateurs Hlm :

- ✓ Exemple de freins : le zonage A,B,C



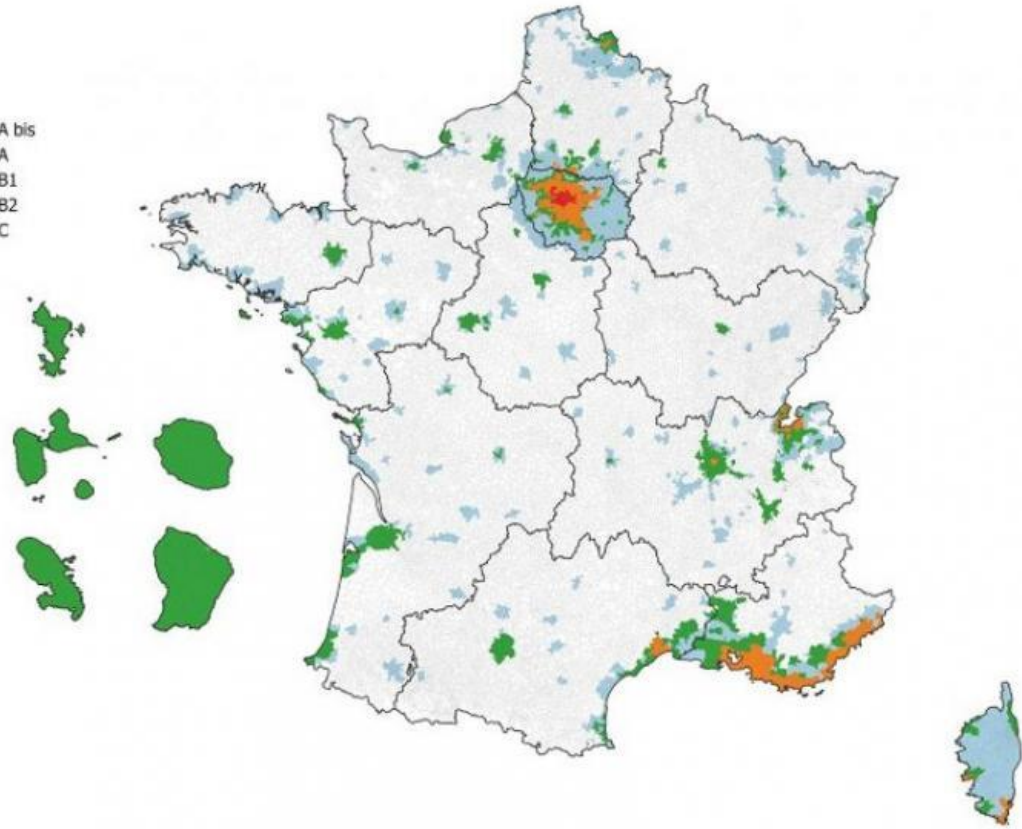
Le zonage A,B,C : un système qu'il convient de réinterroger dans son ensemble, au même titre que le zonage 1, 2, 3

Etat des lieux :

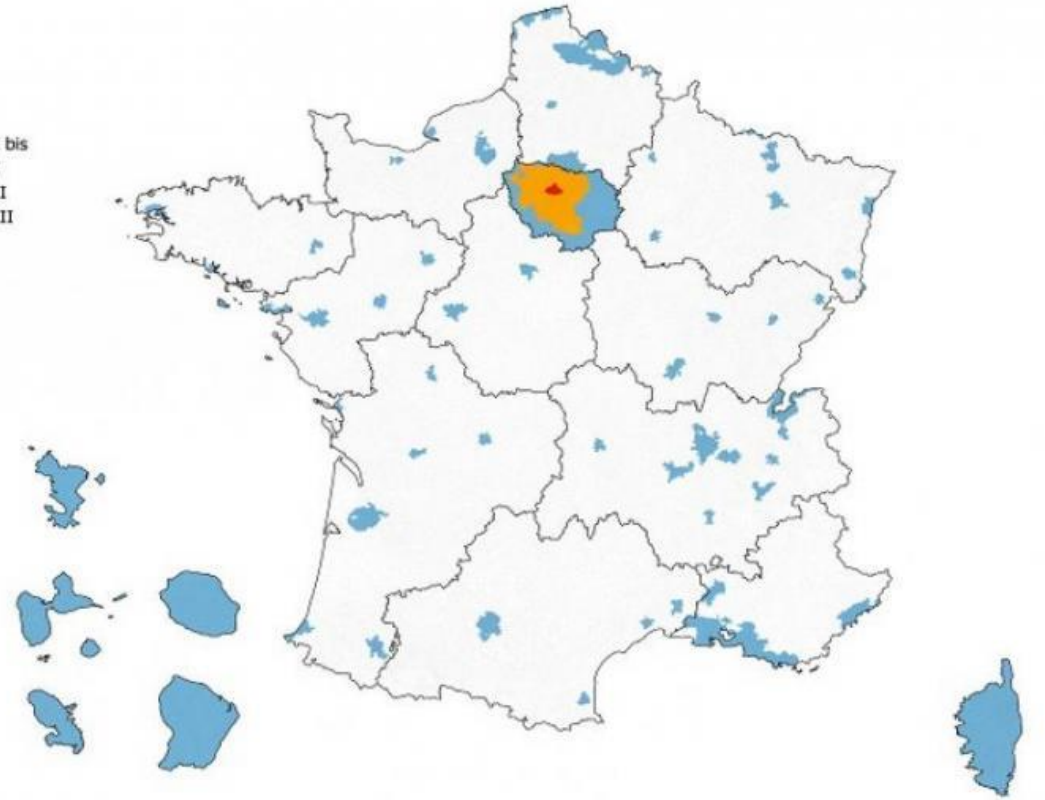
- Existence du zonage A,B,C (créé en 2003 par la loi « Robien ») qui conditionne, pour les organismes Hlm, les PV de l'accession sociale et les plafonds de ressources des acquéreurs (VEFA, PSLA, BRS), et plafonds de loyer en phase locative pour le PSLA, mais également le PTZ (plafonds de ressources, tranches, quotité, plafonds d'opération) pour le neuf, l'ancien et la vente Hlm, le PAS (plafonds de ressources), le PLS (plafonds de loyer) et le PLI (plafonds de loyer et plafonds de ressources)
 - ✓ 5 zones : Abis, A, B1, B2, C

- Existence du zonage 1,2,3 (créé en 1977) qui conditionne, pour les organismes Hlm, le montant des plafonds de loyers applicables (PLAI, PLUS) ainsi que le montant de l'APL.
 - ✓ 4 zones : 1bis, 1, 2 , 3

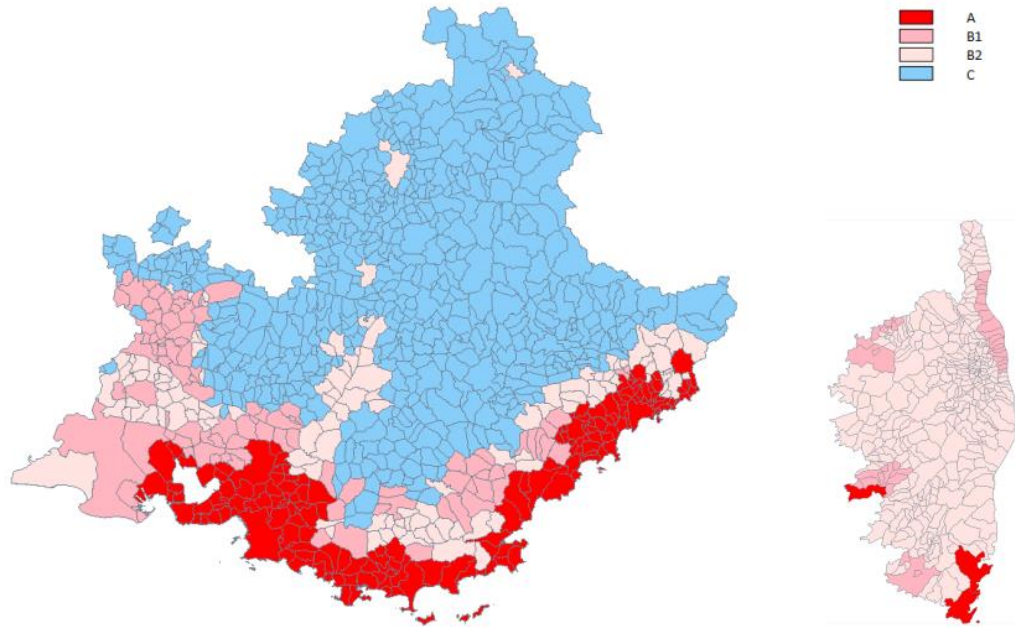
- Zone A bis
- Zone A
- Zone B1
- Zone B2
- Zone C



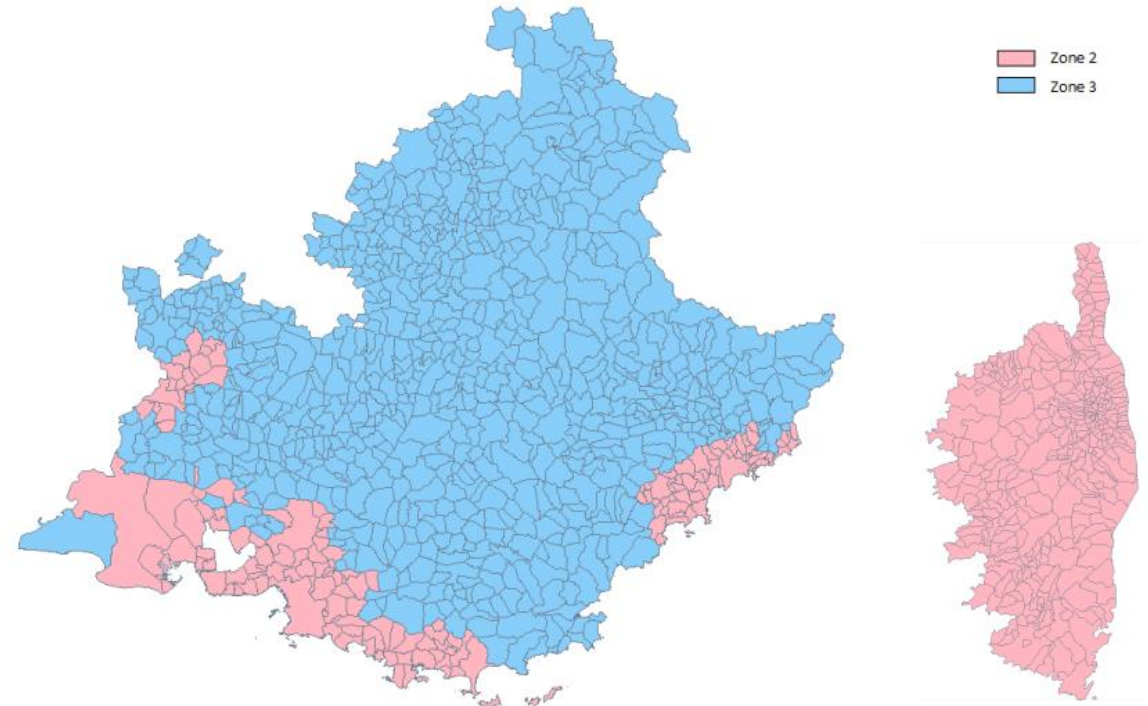
- Zone I bis
- Zone I
- Zone II
- Zone III



Zonage PLS, PLI Accession en PACA & Corse



Zonage PLA-I / PLUS / APL en PACA & Corse



Le zonage A,B,C : un système qu'il convient de réinterroger dans son ensemble, au même titre que le zonage 1, 2, 3

Problématique :

- Un découpage « rigide et vieillissant » du territoire en 5 zones produisant des difficultés pour le montage d'opérations d'accession sociale
- Superposition des zonages A,B, C et 1,2,3 parfois peu cohérente et/ou déconnectée avec les réalités territoriales (état des marchés fonciers et immobiliers, PLH, la demande de logements), complexifiant le montage d'opérations d'accession sociale, d'opérations mixtes (locatif social et accession sociale) et le montage d'opérations locatives sociales

Le zonage A,B,C : un système qu'il convient de réinterroger dans son ensemble, au même titre que le zonage 1, 2, 3

Proposition de la commission :

- **Requestionner ce zonage**

A partir d'une étude reposant sur des indicateurs socio-économiques reflétant les réalités territoriales actuelles

- **Harmoniser les paramètres**

- ✓ Alignement des valeurs des plafonds de prix de vente et des plafonds de ressources des zones B et C sur celles de la zone A pendant 5 ans
- ✓ Refonte des conditions d'indexation des plafonds de ressources et des plafonds de PV en accession sociale
- ✓ Refonte des conditions d'éligibilité à l'accession sociale (définition différente de la composition familiale selon les dispositifs)

Objectifs de l'USH :

- ✓ être force de propositions pour améliorer ce dispositif,
- ✓ interpeller l'Etat

01

**Recenser les freins et opportunités rencontrés
par les opérateurs Hlm :**

- ✓ **Ex d'opportunités : le métier de syndic
solidaire**



Le métier de syndic solidaire

Problématique

L'exercice de ce métier au sein du mouvement Hlm oblige les syndics Hlm à mener à bien leur mission de gestion des parties communes dans une démarche d'accompagnement plus soutenue des copropriétaires et de surveillance plus étroite de l'état des copropriétés, tout en veillant à l'équilibre économique de cette activité et en intégrant les mutations contemporaines qui les bousculent dans leurs pratiques.

Proposition de la Commission :

- ✓ capitaliser les bonnes pratiques et les savoir-faire des syndics Hlm
- ✓ porter une démarche qualité à travers la certification,
- ✓ aller plus loin dans la Sécurisation Hlm en ajoutant un 4eme volet incluant la présence d'un syndic solidaire dans la gestion de la copropriété afin de sécuriser les parcours résidentiels des accédants.

Le métier de syndic solidaire

Où en sommes-nous ?

Retour du réseau « Syndic Hlm et copro » du 2 décembre 2021 :

- ✓ Nécessité de valoriser le métier de syndic solidaire exercé par les organismes Hlm
- ✓ S'engager dans la certification
- ✓ Sujet connexe : mieux faire connaître le rôle de l'organisme Hlm « copropriétaire bailleur »
 - Réinterroge l'ensemble des métiers de l'organisme Hlm
 - Nécessité de communiquer en interne /vis-à-vis de l'externe (élus, partenaires, syndics)
 - Apparition d'un nouveau métier au sein des organismes Hlm : Référent copropriété

Organisation d'un Webinar USH « Le métier de syndic solidaire au sein du mouvement Hlm : enjeux, certification au service de la prévention des risques, rénovation des copropriétés » - **20 janvier 2022 de 14h à 17h**



Le métier de syndic solidaire

Proposition :

- ✓ Capitaliser les bonnes pratiques et les savoir-faire des syndic Hlm : projet de fiche « monographie d'activité » dédiée

Portage : le site web de l'EASP (onglet « Ressources » à créer recensant documentations, fiches « monographie d'activité »)
- ✓ Porter une démarche « RSE » à travers la certification du métier de syndic solidaire pour les organismes Hlm volontaires
- ✓ **Sujets connexes :**
 - Communiquer autour du rôle de l'organisme Hlm « copropriétaire-bailleur » → plaquette de communication
 - Démarche engagée avec la FNAR afin de recenser les différents modes d'interventions des organismes Hlm dans les copropriétés fragiles ou en difficultés → Dossier Plan Initiative Copropriétés

02

Renforcer la place de l'habitat ancien dans les politiques locales de l'habitat

- ✓ **L'accession sociale dans l'ancien : une attente forte des territoires**



L'accession sociale dans l'ancien

Synthèse des échanges du GT :

Constat partagé :

- Des opérations de rénovation complexes (petites opérations, dents creuses)
- Des opérations de rénovation difficiles à équilibrer en raison de :
 - ✓ Cout de rénovation élevés (plus élevés qu'en construction neuve)
 - ✓ Cout d'acquisition du bâti
- Notion de prise de risque pour l'opérateur Hlm car existence de coûts inconnus difficilement évaluables en amont (pollution, amiante)
- Un outil de production (maitrise d'œuvre, entreprises du BTP, BE spécialisé) peu adapté à la rénovation des logements → filière différente ; champ de connaissances différent de celui du neuf
- Des contraintes règlementaires et fiscales fortes complexifiant la faisabilité de ces opérations (règles PLU, fiscalité applicable sur l'acquisition et sur les travaux réalisés sur le bâti)
- Les dispositifs d'aides de l'ANAH (DIIF, VIR) peu adaptés aux opérateurs Hlm et perçus comme très rigides // PSLA dans l'ancien : pas de retour de mise en œuvre par des opérateurs car décret et arrêté récents (12 novembre 2020)

L'accession sociale dans l'ancien

Problématique

Constat partagé des opérateurs Hlm face aux difficultés à équilibrer les opérations d'acquisition-amélioration en raison des surcoûts inhérents

Proposition de la Commission :

- ✓ Capitaliser les bonnes pratiques / Recenser les expériences réussies
→ Enquête flash auprès des organismes Hlm pour repérer les projets/opérations réalisées avec l'appui des AR Hlm
- ✓ étudier les dispositifs spécifiques pour faciliter les opérations d'accession sociale en habitat ancien (mesures/outils financiers à déployer)

02

Renforcer la place de l'habitat ancien dans les politiques locales de l'habitat

- ✓ La rénovation des copropriétés, un enjeu fort pour les acteurs de l'habitat



La rénovation des copropriétés

Problématique

Dans le cadre d'une massification des projets de rénovation des copropriétés vieillissantes à planifier à court et moyen terme, la question du financement de ces interventions reste au cœur de cet enjeu.

Proposition de la Commission :

- ✓ réfléchir autour des dispositifs financiers à imaginer pour accélérer cette dynamique (de type tiers de confiance financeur, prêt collectif au SDC sur la très longue durée)
- ✓ Réduire le reste à charge pour les copropriétaires les plus modestes

La rénovation des copropriétés

Où en sommes nous ?

Retour du réseau « Syndic Hlm et copro » du 2 décembre 2021 :

- ✓ Méconnaissance des aides destinées aux copropriétaires privés et aux organismes Hlm membres de syndicat de copropriétaires
- ✓ Besoin de s'emparer du sujet du « Plan pluriannuel de travaux » (cf Loi Climat et Résilience)
- ✓ Comment un organisme Hlm peut exercer la nouvelle compétence offerte par la loi Climat et Résilience (art 177 à 179) : la « réalisation de travaux de rénovation énergétique pour le compte d'un syndicat de copropriétaires dont il est membre » ?

La rénovation des copropriétés

Proposition de lancement de chantiers concertés :

- Monter un groupe de travail avec des organismes référents pour travailler sur les sujets suivants :
 - ✓ Dossier PPT (contenu du PPT)
 - ✓ Nouvelle compétence des organismes Hlm : Réalisation de travaux de rénovation énergétique pour le compte des syndicats de copropriétaires dont ils sont membres
 - ✓ La gestion des copropriétés comportant des BRS

« Utiles ensemble 2 »



Propositions de la thématique « Construire des parcours résidentiels » d' « Utiles ensemble 2 » Conforter le plan de financement des ménages



- ✓ **Pérennisation au-delà de 2023 du prêt à taux zéro** sur l'ensemble du territoire et en doublant la quotité de PTZ en zones B2 et C
- ✓ **Doubler la quotité du PTZ en accession sociale** pour les constructions biosourcées et à très haute performance énergétique
- ✓ **Rétablir l'APL Accession**
- ✓ **Cristallisation du taux du prêt acquéreur en PSLA** à la signature du contrat de location-accession,
- ✓ **Simplification et prorogation de la prime exceptionnelle à l'achat pour tout ménage sous plafonds de ressources PSLA** se portant acquéreur de sa RP dans le neuf sous plafonds de prix PSLA, développée par Action Logement sur proposition du mouvement Hlm
- ✓ **Adaptation par les établissements bancaires de leur mode d'analyse des risques** par une valorisation de la réduction du risque due à la sécurisation Hlm
- ✓ Création d'un « **Plan Epargne Parcours résidentiel** » destinés aux locataires Hlm et alimentés par un complément de loyer et abondé par le bailleur Hlm

**Propositions de la thématique « Construire des parcours résidentiels »
d' « Utile ensemble 2 »
Soutenir les acteurs de l'accès sociale**



- ✓ Alignement des valeurs des plafonds de prix et de revenus des PSLA et BRS des zones B et C sur celles de la zone A pendant 5 ans et généraliser l'expérimentation **d'adaptation locale des zonages**
- ✓ Rendre automatique **l'abattement de 30% sur la tfpb pour le BRS** (la collectivité pouvant volontairement aller à 100%)
- ✓ Adapter les textes d'application relatifs à **l'extension du PSLA dans l'ancien** pour pouvoir amplifier la participation du secteur à **Action Cœur de ville**
- ✓ Généraliser les mécanismes **de prises en charge du déficit foncier** des opérations d'accès sociale créées par l'ANAH en faisant évoluer les règles
- ✓ Inciter les EPCI à intégrer un **volet « accès sociale »** dans leur politique locale de l'habitat
- ✓ Nouvelle enveloppe **« PHBB Accès sociale »** de 50 M€ élargie aux opérations en BRS

Autres réflexions



Etudes–actions 2021 en cours

« Evaluation du rôle des organismes Hlm dans la diversification de l'offre résidentielle dans les quartiers et leur contribution à la mixité sociale par une stratégie de peuplement en lien avec le PNRU / NPNRU »

Étude 2021 cofinancée par la Banque des Territoires
Prestataire : cabinet BERS
Démarrage : 14 janvier 2022

« Mise à jour de l'étude comparative des logiciels de Gestion de Copropriétés (syndic et copropriétaire) »

Prestataire : HTC
En cours de réalisation
Attendu : 1^{er} T 2022

Etudes–actions 2022

Révision des zonages A,B,C et 1, 2, 3

Afin d'objectiver les réalités locales de tensions des marchés immobiliers

Mieux connaître et valoriser l'intervention des organismes Hlm dans le PIC

« Recensement des pratiques des organismes Hlm intervenant dans les copropriétés fragiles ou en difficultés : état des lieux des différentes typologies d'intervention »

Outiller les organismes Hlm copropriétaires et les organismes Hlm syndics

« Mémento des aides et dispositifs financiers à disposition des organismes Hlm impliqués dans une démarche de rénovation globale des copropriétés »

**Retrouvez toutes les actualités « Copropriété »
sur l'espace collaboratif du réseau :**

Syndic-hlm-copro.union-habitat.org

**Et l'information sur la formation professionnelle
sur : www.easp.fr**

Merci de votre attention

