

Comment soutenir le logement intermédiaire ?

Quels moyens mettre en œuvre pour doper l'offre de logements intermédiaires, dont on reconnaît unanimement l'insuffisance pour faire face à la demande de la classe moyenne ? Éléments de débat ce 19 mars, lors d'une rencontre organisée par le cabinet d'avocats NMW.

"Le vrai sujet de 2013 ce n'est pas la fuite des capitaux", indique d'emblée **Jean-Christophe Bouchard** en introduction du débat organisé ce 19 mars par le cabinet d'avocats NMW sur le thème du logement intermédiaire "mais c'est le logement et notamment le logement intermédiaire". **Philippe Bauchot**, délégué à l'action foncière et immobilière, explique les objectifs de la loi du 18 janvier 2013 de mobilisation du foncier public: renforcement des obligations de construction de logements sociaux pour les collectivités locales et accroissement de l'offre par la mobilisation du foncier de l'État. Il observe que si ce foncier public ne représente au global que 2 à 3 % du marché, cela représente dans les zones tendues 18 % du marché, ce qui est plus que symbolique. La loi a élargi la décote aux établissements publics de l'État et a accru la décote en autorisant de la porter à 100 % au lieu de 35 %, précédent plafond. Il ajoute que les modalités de ce texte doivent être précisées par un décret à paraître en avril et actuellement au Conseil d'État. Le décret d'application doit apporter les précisions suivantes. Les établissements publics concernés seront la SNCF et RFF ainsi que la RATP et l'APHP.

■ Modalités de la décote

S'agissant du mécanisme de la décote, Philippe Bauchot ajoute qu'elle sera calculée à partir de la comparaison entre la valeur de marché et la valeur à laquelle il faut vendre le terrain pour que l'opération de logements sociaux soit faisable. Mais il ne s'agit pas de brader. L'opération doit être "essentiellement" affectée au logement. Ce terme doit s'entendre comme représentant 75 % des surfaces de plancher, dont une part de logements sociaux. Le montant de la décote sera fixé en fonction des circonstances locales. Il est prévu deux régimes de décote: un régime de droit (pour une liste de terrains établie au niveau régional, au bénéfice des collectivités territoriales ou des maîtres d'ouvrage sociaux) et un régime de décote consentie, pouvant s'appliquer à n'importe quel terrain de l'État ou d'un établissement

public. La décote peut être accordée à n'importe quel maître d'ouvrage, y compris par exemple un promoteur devant engager une opération en VEFA.

Le type de terrains concernés est très large: tous terrains sauf ceux qui sont affectés aux logements et devant être revendus en logements.

Le calcul de la décote sera instruit par l'État et variera en fonction du type de logement et de la zone concernée.

■ Chaîner la politique du logement

Un éclairage local est fourni par **Marion Unal**, directrice adjointe en charge du projet de rénovation urbaine de la Ville de Bondy (Seine-Saint-Denis). Elle indique que le discours dominant, qui se focalise sur le logement social, masque le problème réel du prix relatif: il faut que le logement ne capte pas le pouvoir d'achat des ménages. Or, la classe moyenne est confrontée à une difficulté de financer le logement, alors qu'elle doit faire face à des hausses de dépenses en matière de santé par exemple. Marion Unal estime que ce problème est insuffisamment relayé en terme d'économie urbaine.

La Seine-Saint-Denis souffre d'un déficit de logements privés et il faut reconstruire la présence des investisseurs institutionnels pour qu'ils passent l'effet de seuil permettant de construire un marché dans ce secteur. Il faut répondre aux besoins de toute la population en fonction de la demande. Marion Unal ajoute qu'il est nécessaire de dresser un inventaire du foncier constructible. Le département qui ne compte que 26 logements à l'hectare a beaucoup de potentiel. Elle souligne aussi le problème du financement de la dépollution mais surtout celui du chaînage de la politique du logement: on fixe des objectifs très ambitieux au niveau national mais qui ne se déclinent pas au niveau local: en Seine-Saint-Denis, sur 40 communes, 4 seulement ont adopté un programme local de l'habitat! Tout le monde s'accorde sur la nécessité de construire mais dans le département, on ne recense que 828 logements à vendre. Elle

ajoute que l'absence de production engendre rareté et spéculation. Elle préconise notamment que l'existence du PLH soit une condition de vote du PLU.

Pourtant les outils existent. Si le Pass-foncier a disparu, ce qu'elle regrette, il subsiste le bail emphytéotique administratif. En accession, l'ancien, qui n'est pas de très bonne facture dans ce département, vient en concurrence du neuf en accession sociale.

■ Définir le logement intermédiaire

Sarah Lugan (avocat, NMW avocats) évoquant la définition du logement intermédiaire en fonction de plafonds de loyer et de plafonds de ressources, estime souhaitable que le législateur intervienne pour clarifier cette notion. Le développement du logement intermédiaire est promu par le biais de l'objectif de mixité sociale (fixé par l'article L 302-5 du CCH), mais aussi par les PLH ou encore la mise en œuvre du droit de délaissement (art. L 123-2 du code de l'urbanisme).

Jean-Christophe Bouchard évoque aussi le démembrement de propriété, via l'usufruit locatif social qui permet à un bailleur de financer un logement social pour 15 ans en achetant l'usufruit pour un prix de 40 % du prix du bien. Pour améliorer l'attrait du logement intermédiaire, Jean-Christophe Bouchard préconise d'étendre le taux de TVA à 7 % au logement intermédiaire car il est préférable pour l'État percevoir 7 % de TVA sur un logement construit que 19,6 %... sur un logement qui ne l'est pas. Une autre piste est de promouvoir la transformation de bureaux en logement. L'aide fiscale, prévue par l'article 210 F du CGI, accorde un taux réduit d'IS à 19 % au vendeur en cas de transformation de bureaux en logement par l'acquéreur, mais Jean-Christophe Bouchard indique que très peu d'opérateurs en bénéficient. En effet, les institutionnels se sont déjà largement désengagés du logement. Le potentiel existe plutôt chez des particuliers qui disposent de terrains en 2^e ou 3^e couronne, mais dont ils hésitent à se défaire en raison de fortes plus-values latentes. Pour en faciliter la vente, il faudrait donc, estime Jean-Christophe Bouchard, créer un pendant de l'article 210 F pour les particuliers et s'appliquant donc à l'impôt sur les revenus.

Enfin, pour inciter au retour des institutionnels vers le logement, il pourrait être créé des OPCI de démembrement. ●