



IKORY - Logement social et intermédiaire - Spécial Loi ELAN 2018 - Mars 2018

L'essentiel selon IKORY



Volume de ventes sociales aux particuliers en 2016

8 810 logements



Parc social en 2017

4 914 500 logements



Tendances du marché

- *Regroupements des acteurs*
- *Cessions massives*
- *Ouverture investisseurs privés*

I. Qu'est-ce que le logement social ?

Les logements sociaux sont des logements construits avec des aides publiques (avantages fiscaux, subventions publiques, TVA à la construction et prêts à taux privilégiés) ayant vocation à loger des personnes aux revenus modestes en incapacité financière de se loger dans le secteur privé. Pour ce faire, les logements locatifs sociaux proposent des loyers plafonnés et nettement inférieurs aux loyers du marché privé.

Les logements sociaux sont constitués par trois sous-groupes de logements portant le nom du financement obtenu par le bailleur social qui les gère :

- PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)
Ces logements sont réservés aux personnes en situation de grande précarité qui cumulent des difficultés sociales et économiques.
- PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)
Ces logements correspondent aux HLM traditionnelles.
- PLS (Prêt Locatif Social)
Ces logements sont situés en priorité dans les zones où le marché immobilier est le plus tendu.

II. Qu'est-ce que le logement intermédiaire ?

L'offre de logement intermédiaire s'adresse aux classes moyennes dans les zones tendues. Cette offre se compose de logements situés au plus près des bassins d'emploi, dont les loyers plafonnés sont inférieurs de 10 à 15 % à ceux du marché privé et supérieurs de 10 à 15 % à ceux du marché social.

III. L'accessibilité à ces types de logements

L'accès à ces deux catégories de logements est fonction de la composition du foyer du locataire et de ses plafonds de ressources. Ces plafonds sont eux-mêmes dépendants d'un zonage (répartition de l'hexagone en plusieurs secteurs). Ce zonage a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif Robien. Il a ensuite été révisé en 2006, 2009 et 2014. La tension des marchés locaux sert de critère de classement. Il existe cinq zones au total : A bis, A, B1, B2 et C.

Toutes ces zones sont éligibles au régime du logement social. Les zones éligibles au régime du logement intermédiaire (TVA à 10 %) sont les zones les plus tendues et sont limitées à :

- Zone A bis (Paris et communes limitrophes).
- Zone A (Première couronne, Côte d'azur, frontière suisse, Lyon, Marseille, Lille, Montpellier).
- Zone B1 (Certaines métropoles régionales).

Les plafonds des loyers s'appliquent également par zones et par plafonds de ressources. Ils sont définis chaque année par décret.

IV. Les acteurs du marché

Les organismes de logements sociaux sont aujourd'hui plus de 800. Ils se décomposent en quatre principaux groupes qui ont chacun leur particularité et leur mode de gouvernance :

- Les entreprises sociales de l'habitat (ESH) ou sociétés anonymes d'habitation à loyer modéré (SA) (229 entités en 2016), relevant du droit des sociétés et répondant aux exigences du code de commerce et du code de la construction et de l'habitation.
- Les offices publics de l'habitat (OPH) (257 en 2016), établissements publics rattachés à une collectivité territoriale, un établissement public intercommunal ou une métropole, soumis au code de la construction et de l'habitation.
- Les sociétés anonymes coopératives (COOP) (172 en 2016).
- Les sociétés d'économie mixte (SEM) (142 en 2016).

Deux acteurs ont un statut particulier sur le marché du fait de leur poids conséquent :

- **Action logement**
Cet acteur a fusionné en 2016 tous les collecteurs de la participation des entreprises à l'effort de construction en un seul et regroupé les 72 ESH dont il est actionnaire majoritaire dans une holding ; « Action logement immobilier » ; qui détient désormais à elle seule plus de 900 000 logements. Action logement devrait constituer tout prochainement un véhicule d'investissement pour racheter des logements aux autres organismes sociaux puis les revendre. Action logement dispose également d'une récente filiale ; « In'Li » ; dédiée au logement intermédiaire. Le groupe souhaite acquérir 100 000 logements intermédiaires d'ici 5 ans. Cet investissement serait financé par la vente d'1 % de son parc social chaque année.
- **Groupe SNI**
La Caisse des dépôts en est actionnaire à 100 %. Il commercialise des logements sous la marque Vivelli. Il s'est associé avec 17 grands investisseurs institutionnels privés pour créer en 2014 le Fonds de Logements Intermédiaires (FLI) géré par AMPERE Gestion.

AMPERE Gestion est une filiale du groupe SNI qui gère également un fonds d'investissement similaire au FLI créé par l'Etat et doté d'1 milliard de fonds propres.

Le groupe SNI a récemment changé de nom et est devenu CDC Habitat.

Tous ces acteurs sont également autorisés à gérer des logements locatifs intermédiaires au travers d'une filiale. Leur stock de logement intermédiaire ne doit pas dépasser 10 % de leur stock total de logement sociaux. Les organismes les plus actifs sur le marché du logement locatif intermédiaire sont les organismes sociaux privés du type ESH (Action Logement, SNI, Icade,...).

V. Durée des baux et droit au maintien dans les lieux du locataire

Dans le secteur social les baux ont une durée de 3 mois mais sont renouvelables par tacite reconduction. Les baux sont donc d'une durée indéterminée. Le locataire bénéficie d'un droit au maintien dans les lieux, ce qui signifie que le bailleur ne peut lui donner congé pour vendre ou habiter le logement. Lorsque les ressources du ménage dépassent de plus de 20% les plafonds de ressources, un surloyer est appliqué. Dans certains cas, quand le dépassement des plafonds de ressources est plus important ou que le logement est sous-occupé pendant un certain temps, le locataire peut perdre son droit au maintien dans les lieux.

La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a durci les conditions de maintien dans les lieux dans les zones tendues.

La perte de ce droit intervient dès que les ressources du locataire dépassent, pendant deux années consécutives, 150 % du plafond de revenus pour l'attribution des logements financés par des prêts locatifs sociaux (PLS). La période de maintien dans les lieux est ramenée de trois ans à 18 mois, à compter du 1er janvier suivant les deux années de dépassement des ressources. Le maintien dans les lieux est rétabli si, au cours de cette période, les revenus du ménage repassent sous les plafonds PLS.

Le locataire perd également son droit au maintien dans les lieux s'il ne répond pas, pendant deux années consécutives, à l'enquête annuelle sur les ressources. Il doit alors quitter le logement à la fin d'une période de 18 mois.

Pour l'intermédiaire, une fois le logement obtenu, le locataire peut y rester même si ses revenus augmentent et dépassent les plafonds.

VI. Les dispositifs fiscaux en faveur du logement social et intermédiaire

Secteur Social

- TVA à 5,5 %.

Secteur Intermédiaire

- Dispositif de la loi de finances 2014 à destination des investisseurs institutionnels.
TVA à 10 % et exonération de taxe foncière sur le bâti pendant 20 ans maximum en contrepartie d'un engagement de location de 15 ans minimum à des loyers inférieurs de 20 % au prix du marché.
- Bail réel immobilier
Diminution du coût des opérations de constructions de logements intermédiaires en dissociant le foncier du bâti. Le bailleur ou promoteur conclut un bail avec le propriétaire foncier par lequel il s'engage à verser une redevance sur une longue durée en contrepartie de l'autorisation de construire des logements abordables. Il peut y avoir plusieurs acquéreurs successifs du bâti qui payent un prix moins élevé mais qui ont une propriété limitée dans le temps.

VII. Le contexte économique actuel du marché social et intermédiaire

Le marché de l'immobilier social et intermédiaire est sur le point d'être réformé en profondeur. La loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et de la transition numérique (ELAN) sera votée cet été au parlement.

Aujourd'hui, les bailleurs sociaux font face à des problèmes de financement et n'arrivent pas à produire autant de logements sociaux qu'attendu par le gouvernement.

En parallèle, le président de la République entend diminuer l'aide financière de l'état allouée à ces organismes et au secteur. La baisse des allocations personnalisées au logement (APL) est d'ores et déjà actée : - 800 millions en 2018 et 2019, puis - 1,5 milliard en 2020. Bien qu'un gel du taux du livret A (taux sur lequel les emprunts accordés aux bailleurs sociaux sont adossés) ait été décrété pour 2 ans ; la baisse des APL viendra impacter négativement les finances des acteurs du marché. En effet, ceux-ci devront, en contrepartie, réduire les

loyers qu'ils pratiquent (système de réduction de loyer de solidarité).

La réduction des loyers souhaitée par le gouvernement met certains des plus petits organismes en déficit ou en situation de quasi faillite. Situation contribuant à envisager le rapprochement entre certains organismes sociaux pour permettre la mutualisation de leurs compétences et fonds propres. D'autant plus que certains acteurs du secteur disposent de mannes financières conséquentes quand d'autres ne possèdent que très peu de fonds propres.

Pour financer le logement social de demain, une autre option semble être envisagée par le gouvernement, celle déjà entreprise par le gouvernement en 2007 et qui n'avait pas porté pleinement ses fruits, l'augmentation du nombre de ventes annuelles de logements sociaux. Celles-ci sont de l'ordre de 8 000 par an actuellement. Le souhait de l'exécutif est d'atteindre les 40 000 ventes annuelles d'ici à moyen terme (dans un premier temps, 32 000 ventes par an dégageraient déjà la somme de 2 milliards d'euros). Au premier janvier 2017, le parc social français se composait de 4 914 500 logements. Parmi ceux-ci 800 000 sont susceptibles d'être mis en vente (en excluant les immeubles de moins de 10 ans, ceux situés dans les quartiers de la politique de la ville qui sont moins attractifs et dans des communes concernés par le quota exigé par la loi SRU mais qui ne l'atteignent pas). La vente de ces derniers permettrait de produire environ 2 400 000 logements supplémentaires.

La tendance actuelle du marché semble donc s'orienter vers une réduction du nombre d'acteurs sur le marché locatif social, une meilleure efficacité du fonctionnement interne de ceux-ci et une cession importante d'une partie de leur parc.

VIII. Les règles actuelles de la vente de logements sociaux et intermédiaires

Vente en bloc

Aujourd'hui la vente en bloc de logements sociaux ou intermédiaires ne peut se consentir qu'après 10 ans d'exploitation et uniquement à un autre acteur du logement social en vertu de l'article L 443-11 al.7 du CCH.

Vente d'un logement social

Les logements sociaux peuvent être vendus s'ils ont été acquis ou construits depuis plus de 10 ans par un bailleur social.

Le prix est alors fixé par le service des Domaines et la commune d'implantation de l'actif est consultée.

Lorsque le logement social est occupé, seul le locataire en place est susceptible de l'acheter.

Toutefois, si le locataire en fait la demande, le logement peut être vendu à son époux(se), sans conditions de ressources, ou à ses ascendants / descendants s'ils respectent un plafond de ressources.

Lorsque le logement social est vacant, le bailleur doit en informer en priorité l'ensemble des locataires de logements de l'organisme HLM dans le département et les gardiens employés par le bailleur social. Puis les personnes physiques respectant un plafond de ressources et les collectivités locales.

Dans tous les cas, un particulier qui achète un logement social doit le faire pour l'occuper personnellement, ou pour le louer à usage de résidence principale, sous certaines conditions de loyer et de ressources des futurs locataires.

Cinq ans après la vente, l'acquéreur est dégagé de ces obligations et peut vendre librement le bien.

Vente d'un logement intermédiaire

Les logements intermédiaires ayant bénéficié d'un taux de TVA réduit peuvent être vendus librement après 11 ans d'exploitation (à hauteur de 50 % du programme construit en PLI) ou 16 ans (la totalité du programme construit en PLI).

IX. Les règles futures de la vente de logements sociaux et intermédiaires

La loi ELAN prévoit l'ouverture de la vente des logements sociaux à des investisseurs privés.

Vente en bloc

La vente en bloc de logements sociaux ou intermédiaires exploités depuis plus de 10 ans pourra être réalisée au profit de personnes morales et non plus uniquement aux organismes sociaux.

Vente de logements sociaux à l'unité

La vente se fera, au prix fixé par le bailleur, et non plus au prix estimé par le service des Domaines soumis à un avis de la commune.

La liste des bénéficiaires potentiels des ventes est toujours organisée selon un ordre de priorité, mais un ordre élargi :

Lorsque le logement est occupé, l'occupant peut se porter acquéreur ou son époux (se) ou ses ascendants / descendants. Pour les logements ayant bénéficié d'un prêt locatif social (PLS) de plus de 15 ans, la vente est ouverte à toute personne morale à condition qu'elle maintienne le locataire dans ses droits.

Lorsque le logement est vacant, le bailleur peut le proposer à la vente, dans l'ordre de priorité ci-dessous, aux personnes suivantes :

- Personnes physiques respectant les plafonds de ressources applicables à l'accession sociale à la propriété, parmi lesquelles seront prioritaires les locataires du parc social du bailleur dans le département et ses gardiens d'immeubles.
- Les collectivités locales.
- Toute autre personne physique.
- Pour les PLS de plus de 15 ans, à toute personne morale de droit privé.

La convention relative aux APL applicable au logement vendu prendra fin au moment de la vente sauf en cas d'acquisition occupée par une personne morale.

La possibilité pour les communes de préempter les logements sociaux des bailleurs sera supprimée, afin de faciliter les ventes.

X. L'essentiel de la loi ELAN (social et marché privé)

La loi logement 2018 comporte trois volets principaux intitulés « Construire plus, mieux et moins cher », « répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale » et « améliorer le cadre de vie ».

Ikory vous présente les dispositions ayant retenu son attention :

Construire plus et moins cher

Favoriser la libération du foncier

- Abattement fiscal à destination des particuliers sur les cessions de terrains
 - o Imposition nulle si la vente est destinée à la construction de logements sociaux.
 - o Abattement de 80 % si le terrain est destiné à accueillir des logements intermédiaires.
 - o Abattement de 70 % dans le cas de constructions futures de logements privés.
- Taux d'imposition sur les sociétés réduit à 19 % en cas de cession de leurs locaux vacants ou leurs terrains inoccupés.

Favoriser la transformation de bureaux en logements

Le maire ou le président de l'EPCI, compétent pour l'instruction des permis, pourrait accorder une majoration de 10 % du volume constructible (gabarit, hauteur, emprise au sol) pour la transformation de bureaux en logements.

Simplifier l'acte de construire

- Le dispositif Conception-réalisation dans le secteur social serait prolongé pour 3 ans.
- Les normes handicap passerait du « tout accessible » au « 100 % évolutif ».
- Modernisation du marché des VEFA. L'accord entre vendeur et acquéreur sur les travaux que ce dernier pourrait se réserver d'exécuter serait facilité.
- Simplification des procédures d'urbanisme notamment au niveau de la hiérarchie des normes et des pièces nécessaires lors du dépôt du permis de construire.
- Lutte contre les recours abusifs (accélération des délais de jugement, sécurisation des autorisations, sanction contre les recours non fondés).

Réforme du secteur HLM

- Réorganisation et regroupement des organismes sociaux. Pour rester seul sur le marché, un bailleur devra désormais disposer d'un minimum de 15 000 logements.
- Ouverture de la vente en bloc et de la vente lot par lot de logements à des investisseurs privés.
- Une nouvelle politique des loyers, basée sur les ressources des locataires, sera expérimentée.

Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mobilité dans le parc social et privé

Favoriser la mobilité dans le parc social et privé

- Création d'un « bail mobilité » meublé, d'une durée de 1 à 10 non renouvelable.
- Examen tous les 6 ans de la situation des locataires de logement sociaux afin de leur proposer un logement plus adapté à leurs besoins.

Favoriser la mixité sociale

- Transformation d'hôtels en Résidence Hôtelière à Vocation Sociale (RHVS) favorisée par l'assouplissement des règles de travaux relatives aux établissements recevant du public.

Améliorer le cadre de vie

- Mise en place opérationnelle des obligations d'économie d'énergie des immeubles tertiaires.
- Améliorer les règles de gouvernance des copropriétés afin de mettre fin à certaines rigidités de la loi du 10 juillet 1965.

Sources

Avant-projet de la loi Logement 2018, Ikory, Ministère de la cohésion des territoires, Répertoire du parc locatif social (RPLS).

Contacts

Emmanuel Cordié – Tel. 01 85 73 73 05

e-mail. e.cordie@ikory.com

Thomas Vallin – Tel. 01 85 73 73 02

e-mail. t.vallin@ikory.com

