

# chez vous



## L'accession sociale face à la crise



Colette Schnurrenberger,  
Présidente du COL

Face à la crise, les promoteurs redoublent d'inventivité pour proposer des logements accessibles au plus grand nombre. Bien sûr, c'est une bonne chose que les prix baissent. Cette diminution n'est finalement qu'une juste correction des excès du marché ces dernières années. Mais il ne faut pas pour autant croire que la question du logement se réglera d'elle-même.

*Il ne faut pas confondre les offres commerciales actuelles avec la véritable accession sociale. L'accession sociale est notre coeur de métier et nous pensons que l'achat d'un logement est une étape essentielle dans une vie, un engagement sur le long terme. Nous accompagnons les futurs accédants dans l'élaboration de leur projet, nous leur donnons des garanties pour une accession sécurisée, nous les aidons à trouver les financements nécessaires. C'est pourquoi nous nous méfions du risque actuel de banalisation de l'accession sociale. Notre savoir-faire et les mesures mises en oeuvre pour favoriser l'accession (Pass foncier, TVA à 5,5 %, nouveau Prêt à Taux Zéro, etc), nous donnent aujourd'hui les moyens d'affronter la crise. La situation est difficile, mais nous*

*continuerons à construire des logements adaptés aux besoins et à la réalité locale, à accompagner les primo-accédants et à refuser la fatalité. La crise ne nous fera pas renoncer à nos convictions et aux efforts que nous déployons pour favoriser le parcours résidentiel de nos locataires. La nouvelle réglementation liée au surloyer et les nouvelles aides à l'accession mises en oeuvre ces derniers mois en faveur des accédants les plus modestes sont au contraire autant de bonnes raisons pour décider aujourd'hui de sauter le pas et d'acquérir enfin un logement à soi. Paradoxalement, avec la crise, l'accession sociale n'a jamais été aussi accessible !*



# Comprendre la crise pour...

L'économie mondiale traverse actuellement une crise inédite. Ou plutôt, la conjugaison de plusieurs crises qui se nourrissent entre elles, nous entraînant dans une dangereuse spirale récessionniste. Nous sommes confrontés à la fois à une brutale correction du système financier, à un effondrement du marché de l'immobilier et à un ralentissement violent de l'économie réelle, ainsi qu'à une crise écologique sans précédent. Le choc que nous subissons est exceptionnel du fait de sa propagation à toutes les régions du monde et à tous les secteurs de l'économie. Mieux le connaître, c'est aussi se donner les moyens de trouver des solutions pour en sortir.

«Il paraît que la crise rend les riches plus riches et les pauvres plus pauvres. Je ne vois pas en quoi c'est une crise. Depuis que je suis petit, c'est comme ça !», déclarait Coluche avec l'humour grinçant qui le caractérisait, dans un sketch de 1986. Il n'a sans doute pas complètement tort. La crise actuelle n'est pas la première de l'histoire, n'est probablement pas la dernière non plus, et il est exact que la plupart des crises se ressemblent. A ceci près que nous connaissons aujourd'hui une situation inédite liée en partie à la mondialisation de

l'économie, à l'intensité du choc, à l'interdépendance des secteurs de l'économie et aux formidables défis environnementaux que nous allons devoir relever.

**Le Pays Basque n'est pas un cas isolé, et cette situation n'est pas non plus un cas unique dans l'histoire.**

La crise immobilière à laquelle nous sommes actuellement confrontés - à Bayonne comme

à Paris, à Londres ou à Miami - n'est pas survenue par hasard. Elle est malheureusement la conséquence logique de plusieurs facteurs, dont une flambée des prix ces dernières années, sans proportion avec la réalité des revenus et des besoins. Le Pays Basque n'est pas un cas isolé, et cette situation n'est pas non plus un cas unique dans l'histoire. Déjà, entre 1987 et 1991, les prix de l'immobilier s'étaient envolés, sans corrélation avec les indicateurs de croissance économique ou d'augmentation du niveau de vie des habitants,



# mieux agir

avant de s'effondrer brutalement. De 1992 à 1996, les prix avaient ainsi chuté de 30 à 40 %. Mais à la différence du krach immobilier des années 90, la situation actuelle souffre de surcroît d'une lourde crise financière et bancaire qui ralentit les investissements et pèse sur la solvabilité des particuliers. De nombreux compromis de vente sont aujourd'hui rompus au dernier moment en raison

de la frilosité des établissements financiers. Les banques sont plus exigeantes que jamais pour accorder des prêts immobiliers. Quitte, paradoxalement, à entretenir elles-mêmes la crise, en provoquant un ralentissement de l'économie réelle dont elles sont ensuite les victimes.

## Retrouver une croissance... durable

Au-delà de la responsabilité des banquiers, après l'effondrement des bourses, une nouvelle phase s'est enclenchée avec la dégradation du marché de l'emploi. La consommation des ménages est en net repli, et la récession économique est là. Le Pays Basque, comme le reste de la France, n'échappe pas à la hausse du chômage. L'activité sera d'autant plus difficile à relancer que nous sommes confrontés dans le même temps à une crise

écologique qui nous oblige à changer nos schémas de pensée. Nous ne pouvons plus nous permettre de redynamiser l'économie par une croissance aveugle qui s'effectuerait au détriment de l'environnement. Le réchauffement climatique lié aux émissions de CO2 et l'épuisement des ressources naturelles (hydrocarbures, eau, minerais, etc), sont des réalités désormais incontournables. Que l'on vive sur la Côte basque ou au fin fond de la campagne chinoise, nous ne pouvons plus faire «comme avant». C'est pourquoi cette crise globale exige aujourd'hui des réponses inventives et durables pour venir en aide aux premières victimes, les foyers modestes.



“ Nous pourrions imaginer des logements modulables en fonction des besoins, des souhaits ou des possibilités financières de chacun... ”

Sonia Martín del Campo - Directrice Générale Déléguée

# Agir c'est... réinventer notre manière de concevoir des logements

## Quelle est la stratégie du COL face aux enjeux actuels ?

Le COL est déjà très en avance dans de nombreux domaines. Nous menons plusieurs opérations pilotes, nous cherchons en permanence à améliorer la performance des bâtiments, nous optimisons les prix. Il faut cependant aller plus loin encore, car construire de bons logements n'est plus suffisant. Nous devons changer nos modes de conception et de production de logements et nous engager plus en avant dans une démarche de développement durable au sens large. C'est-à-dire privilégier à la fois l'environnement, le social, mais aussi l'économie en faisant travailler les artisans et les entreprises de la région. Nous devons nous remettre en question et réinventer notre manière de concevoir des logements.

## Concrètement, quelles sont vos pistes de réflexion ?

Nous ne pourrions pas réduire indéfiniment nos coûts de production. Même en optimisant autant que possible nos logements, nous serons obligés à un moment ou un autre de trouver de nouvelles solutions. Au COL, nous réfléchissons par

exemple aux moyens d'associer nos acquéreurs et nos locataires dans la conception même de l'habitat. Nous pourrions imaginer des logements modulables en fonction des besoins, des souhaits ou des possibilités financières de chacun, le COL assurant alors la qualité et la performance du produit de base. Nous pourrions aussi inventer de nouvelles relations entre le COL et ses usagers, et entre les usagers eux-mêmes. Le COL pourrait devenir une sorte de plateforme interactive d'échanges, pour permettre aux locataires ou aux accédants de s'entraider, de se conseiller entre eux, de mutualiser leurs besoins... Cette logique novatrice de coopération reste à explorer.

## Côté construction, le COL a-t-il une approche particulière ?

Nous menons déjà plusieurs projets pilotes dans la région. Je pense notamment à la résidence "Landatxoa" à Urrugne, livrée cette année, ou au projet sur la ZAC "Arrousets" à Bayonne. Nous explorons de nouveaux modes de production toujours plus performants, plus écologiques et moins chers. Nous testons de nouvelles techniques de

construction : ossature bois, métallique, traditionnelle avec isolation par l'extérieur... Autant d'expérimentations qui, en fonction de leur bilan sur le long terme, nous permettront peut-être d'imaginer des modèles de construction que nous pourrions reproduire à plus grande échelle. Nous ne perdons jamais de vue notre principale mission, qui consiste à faciliter l'accès au logement au plus grand nombre.

## Le COL lance également une réflexion sur la "Responsabilité Sociétale d'Entreprise"...

Oui, nous engageons en 2009 une démarche qui doit nous permettre d'intégrer le développement durable en interne. Il s'agit d'inclure dans notre stratégie et notre fonctionnement quotidien des préoccupations sociales, écologiques et économiques. Cette démarche se traduit par exemple par l'amélioration des conditions de travail, le choix d'achats écologiques ou équitables, l'amélioration des services aux locataires, une meilleure efficacité dans l'accompagnement des accédants, etc... Le développement durable ne doit pas être qu'une question de mots.



Label THPE, énergies renouvelables



Label BBC, système construction innovant panneau bois



Label THPE, énergies renouvelables, système constructif innovant structure métallique



“ Avec des réponses  
inventives et durables ”

# Agir c'est... s'engager, faire des propositions concrètes

L'accession sociale est quelque chose d'un peu plus sérieux qu'une offre promotionnelle de dernière minute. C'est un acte réfléchi, un engagement pour la vie.

Au-delà des mots, la réalité de notre engagement se traduit par des actions concrètes visant à assurer à nos acquéreurs d'une façon globale la réussite de leur projet.

Ainsi, nous proposons :

## ■ un mode d'achat adapté

à chaque situation, par un accompagnement et des conseils sur les différents dispositifs existants.



**VEFA** : un achat immédiat.

**PSLA** : un achat progressif.

**PASS FONCIER** ou **PRÊT PASS FONCIER** : un achat différé.

## ■ un financement optimisé et

adapté au budget de l'accédant.

Mise en place de conditions de paiement particulières visant à alléger l'effort financier de l'accédant pendant la période de construction, et à favoriser le parcours résidentiel. Optimisation du montage financier par la maîtrise des nouvelles mesures en vigueur, etc...



**PTZ** : Prêt à Taux Zéro (doublé et bonifié).

**PSLA** : Prêt Social Location Accession cumulable avec le PTZ.

**INTERETS INTERCALAIRES** : supprimés pendant la période d'achat.

**PRIMES A L'ACCESSION SOCIALE** :

Conseil Général, Communes, Communauté de Communes, etc...

## ■ un logement fonctionnel,

**performant et économe** en énergie et respectueux de l'environnement (prise en compte du coût global du logement sur le long terme).



## **OPERATIONS PILOTES**

Mise en place de procédés de construction innovants et respectueux de l'environnement, intégrant des énergies renouvelables et visant à réduire les coûts et délais de construction.

## **OPERATIONS LABELISEES**

Labels THPE, BBC Effinergie, nous permettant de maîtriser la performance énergétique et environnementale des opérations, la réduction des charges pour les utilisateurs.

■ un achat sécurisé en cas d'accident de la vie (certitude de pouvoir revendre le logement au prix d'achat, garantie de relogement, etc...).



## **GARANTIE DE RACHAT**

**ASSURANCE REVENTE**

**GARANTIE DE RELOGEMENT**

# Agir c'est... proposer un mode d'achat adapté

De la VEFA au PSLA, tour d'horizon des dispositifs que nous proposons.

## ■ LA VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement)

La VEFA, plus communément appelée "vente sur plan", est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol, ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. **Dans les faits, tous les accédants du COL bénéficient aujourd'hui de la TVA à 5,5 % (voir ci-dessous).**

C'est une Vente en TVA à 19,6 %



LAHONCE, rés. Condistéguy, 41 logts

## ■ LA VEFA en zone ANRU

L'acquisition d'un logement en neuf dans un quartier en rénovation urbaine (ou dans un rayon de 500 m) repose sur les mêmes principes que la VEFA traditionnelle, la différence tient dans le taux de TVA réduit à 5,5 %, destiné à des ménages sous plafonds de ressources PTZ.

C'est une Vente en TVA à 5,5 %



PAU, rés. Cap Casalèr, 32 logts.

## ■ LE PASS FONCIER ou PRÊT PASS FONCIER

Le Pass Foncier mis en place par le 1 % et les Pouvoirs publics, est un dispositif qui permet :

- soit de dissocier l'acquisition du foncier de celle du bâti, en individuel
- soit de bénéficier d'un prêt à remboursement différé, en opération groupée ou en logement collectif.»

C'est une Vente en TVA à 5,5 %



SAUBION, rés. Les Platanes, 6 logts

## ■ LE PSLA (Prêt Social Location Accession)

Ce mécanisme permet à des ménages n'ayant pas d'apport personnel, d'acquérir progressivement le logement qu'ils occupent. L'acquisition du logement s'effectue en deux temps, la phase locative durant laquelle l'occupant paie une redevance composée d'une partie loyer et d'une partie épargne, puis la phase d'accession où il décide de lever l'option, donc d'acheter le logement .

C'est une Vente en TVA à 5,5 %



HOSSEGOR, rés. Les Corciers, 36 logts

# Agir c'est... proposer un financement optimisé

- Hypothèse de base : logement T4, couple avec 2 enfants, revenu mensuel net : 2 400 €.

Les nouvelles mesures en faveur de l'accèsion à la propriété vont dans le bon sens. L'augmentation du Prêt à Taux Zéro (PTZ), la création d'un PTZ vert, l'autorisation de cumuler un PTZ et un Prêt Social Location Accession (PSLA), la mise en place d'un nouveau dispositif de financement, le Pass Foncier, nécessitant une aide des collectivités locales, sont des propositions efficaces. Couplées à la baisse des taux de crédits immobiliers, ces mesures sont de nature à soutenir l'accèsion à la propriété des foyers les plus modestes.

Apport Personnel	0 €
Prime Conseil Général	4 000 €
Prêt à Taux Zéro	66 500 €
Prêt Complémentaire	113 500 €
<b>TOTAL</b>	<b>184 000 €</b>
<b>Mensualité</b>	<b>846 €</b>

## VEFA ANRU

- TVA à 5,5 %.
- PTZ ZUS 40 % du montant du prêt + majoration.
- Crédit d'impôt.

Apport Personnel	0 €
Prime Conseil Général	4 000 €
Prêt à Taux Zéro	76 000 €
Prêt Complémentaire	82 800 €
<b>TOTAL</b>	<b>162 800 €</b>
<b>Mensualité</b>	<b>670 €</b>

## PASS FONCIER

- TVA à 5,5 %.
- PTZ majoré et doublé.
- Paiement différé du foncier ou Prêt avec différé.
- Crédit d'impôt.

Apport Personnel	0 €
Prime Conseil Général	4 000 €
Prêt à Taux Zéro	60 000 €
Prêt Complémentaire	98 800 €
dont 40 000 € de foncier différé	
<b>TOTAL</b>	<b>162 800 €</b>
<b>Mensualité</b>	<b>532 €</b>

## PSLA

- Cumul possible du PSLA avec un Prêt à Taux Zéro (PTZ).
- Exonération de la taxe foncière pendant 15 ans.
- Droit à l'APL, dès la phase locative.
- Accompagnement de l'accédant pendant 15 ans.
- Crédit d'impôt.

Apport Personnel	0 €
Prime Conseil Général	4 000 €
Prêt à Taux Zéro	60 000 €
Prêt Complémentaire	98 800 €
<b>TOTAL</b>	<b>162 800 €</b>
<b>Mensualité</b>	<b>762 €</b>



Ces mesures s'inscrivent surtout - et c'est probablement le plus réconfortant - dans une logique d'équité sociale face au logement, qui constitue depuis plus de cinquante ans la raison d'être du COL.

Outre le crédit d'impôt octroyé par l'Etat, l'acquéreur bénéficie grâce au COL d'une exonération quasi totale des "intérêts intercalaires". La raison en est simple, le COL réduit au maximum le nombre des appels de fonds. En d'autres termes, au lieu de payer en sept fois, l'acquéreur ne règle qu'en deux fois : 5 % à la réservation, puis le solde à la livraison. Il n'y a quasiment pas de frais intercalaires, tant que le logement n'est pas livré.

# Agir c'est... construire responsable

## AGENDA

### INAUGURATIONS

- Gaztelu Berri (Biriadou)  
18 acc. + 18 loc.  
Automne 2009
- Mikelenia & Motchokoborda  
(St Pée/Nivelle) 4 + 7 acc.  
Automne 2009

### LIVRAISONS

- Mikelenia & Motchokoborda  
(St Pée/Nivelle) 4 + 7 acc.  
Septembre 2009
- Gaztelu Berri (Biriadou)  
18 acc. + 18 loc.  
Septembre 2009
- St-Barthélémy  
22 lots  
Octobre 2009
- Les Abélias (St-Martin-de-Hinx)  
7 acc.  
Octobre 2009
- Saubion  
6 acc. + 4 loc.  
Novembre 2009

