Destinataires :

- Les Coop'Hlm
- Le Conseil Fédéral pour information

Circulaire n°23-0038
Objet : CNR Logement

Paris, le jeudi 8 juin 2023

Madame la Directrice Générale, Monsieur le Directeur Général,

Lors de la réunion conclusive du « CNR Logement » du lundi 5 juin 2023, Elisabeth Borne, Première ministre, a fait part des arbitrages de son gouvernement sur les 250 propositions élaborées lors de ces derniers mois par l'ensemble des acteurs du logement au travers de trois rapports qui sont disponibles sur notre site internet. Ces arbitrages touchent tout particulièrement les dispositifs d'accession à la propriété, ce qui a amené la Fédération à exprimer sa déception par voie de communiqué de presse.

Même si de nombreux éléments restent à préciser et que plusieurs annonces doivent faire l'objet d'un travail d'approfondissement, nous avons souhaité vous faire un point sur les décisions rendues publiques lundi.

Le **prêt à taux zéro** est prolongé jusqu'en 2027 mais de manière dégradée : il ne concernera dans le neuf que le financement d'acquisitions de logements uniquement collectifs et en zones A et B1.

Sont donc exclues :

- Toutes les acquisitions dans le neuf en zones B2 et C,
- Les acquisitions de maisons neuves en A et B1, y compris celles faisant l'objet d'un permis groupé.

La Fédération a d'ores et déjà souligné auprès des pouvoirs publics l'importance de sécuriser l'accès au prêt à taux zéro pour l'ensemble des acquéreurs en PSLA au-delà de la date butoir du 31 décembre 2023, et ce quel que soit la zone et le type de logement.

Nous vous invitons à mesurer l'impact de ce resserrement sur vos opérations et à vous organiser pour accompagner vos coopérateurs dans l'obtention d'une offre de prêt à taux zéro avant la fin de cette année lorsque cela est possible.

Concernant **l'accès au crédit immobilier**, la Première ministre a annoncé la poursuite de la mensualisation du taux d'usure jusqu'à la fin de l'année 2023, qui devait reprendre un rythme trimestriel en juillet. La disparition du dispositif d'incitation à l'investissement locatif « **Pinel** » au 31 décembre 2024 a pour sa part été confirmée.

La Première ministre a également annoncé une **révision du zonage « ABC »** en deux temps :

- Une première révision des communes dites tendues (A et B1) dès cet été avec l'intégration de certaines communes classées « action cœur de ville » (234 communes) et « territoires d'industrie » (149 territoires),
- Une refonte plus complète d'ici la fin de l'année.

Cette révision, motivée pour faciliter le programme de rachats de 47 000 logements de la promotion privée par CDC Habitat et le groupe Action Logement en logements locatifs intermédiaires, devrait également impacter les autres dispositifs s'appuyant sur le même zonage comme le PSLA et le BRS.

La conséquence de cette révision pourrait ainsi être de maintenir au-delà de 2023 et pour les seuls logements collectifs l'éligibilité au prêt à taux zéro et la revalorisation des plafonds de prix de certaines de vos opérations d'accession sociale.

La Première ministre a déclaré vouloir lancer en priorité un chantier sur le **développement du bail réel solidaire** selon deux axes : en élargir la cible et en faciliter l'accès pour les occupants du parc social.

Le relèvement des **plafonds de revenus** BRS, qui impacterait également ceux du PSLA, correspond à une demande récurrente de notre Fédération depuis un an pour faciliter la commercialisation de vos opérations avec pour vigilance que ce relèvement soit maîtrisé et respecte le SIEG du logement social, ce qui exclue de notre point de vue tout risque de banalisation du BRS. Nous serons particulièrement vigilants quant au respect de ce principe dans les échanges à venir avec les Pouvoirs publics.

Le Gouvernement pourrait aussi reprendre à son compte une des propositions du CNR Logement qui serait de positionner le BRS comme un outil d'intervention dans la rénovation énergétique de logements anciens dont le DPE serait F ou G et remis sur le marché en BRS.

Concernant le **logement locatif social**, la Première ministre a annoncé que les discussions sur le « Pacte de confiance » reprendraient dans les prochaines semaines sous son égide. A ce stade, Elisabeth Borne a fait part de trois décisions :

- L'adaptation des prêts participatifs de la Banque des territoires, dont la durée pourrait être allongée et le taux abaissé dans le but de permettre aux organismes d'Hlm de maintenir leur niveau d'investissement
- La mise à disposition d'une enveloppe financière spécifique pour la rénovation du patrimoine de certains organismes en situation de fragilité et une pérennisation du programme « seconde vie » intégrant une exonération de TFPB pour un volume de 10 000 logements par an
- Un gel des cotisations versées par les organismes d'HLM au FNAP et à la CGLLS en 2023 et 2024

Dans les prochains jours, notre Fédération reviendra vers vous pour vous proposer de vous mobiliser afin de mieux faire partager à vos parlementaires et élus locaux de l'impact de ces décisions sur le devenir de leurs territoires et le logement de nos concitoyens.

Je vous invite dès à présent à nous faire part des premières conséquences de ces décisions sur vos activités afin d'alimenter nos argumentaires.

Restant à votre disposition,

Je vous prie d'agréer, Madame la Directrice Générale, Monsieur le Directeur Général, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Vincent Lourier
Directeur