

Pour contourner l'obstacle du prix des terrains, le réseau Procvivis propose notamment de relancer le système de Pass foncier

## Propriété : l'accession sociale dans une dynamique positive

### Immobilier

**Le réseau Procvivis, qui gère 53 sociétés coopératives d'aide à l'accession à la propriété (Sacicap) pour les ménages modestes, a enregistré une forte hausse de son activité en 2016.** Sa priorité pour le prochain mandat présidentiel : éviter la remise en cause des dispositifs existants.

Cyrille Lachèvre

LA CRISE EST DÉSORMAIS PASSÉE pour le réseau Procvivis. Pas uniquement celle qui a durement affecté sa filiale, le Crédit immobilier de France, dont la fermeture est désormais bien balisée et qui se déroule progressivement et sans heurts. Mais tout simplement la crise économique qui a pénalisé le marché immobilier ces dix dernières années. Le réseau qui regroupe 53 sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété (Sacicap) a réalisé l'an dernier 1,04 milliard d'euros de chiffre d'affaires, contre 920 millions en 2015. L'essentiel de ses revenus (900 millions) provient de la vente de 6 500 logements, le reste étant constitué des ressources tirées des différents services immobiliers mis en place pour accompagner les propriétaires.

Créées en 1908, les Sacicap ont en effet comme vocation d'aider les ménages modestes à devenir propriétaires de leur maison et à les accompagner dans cette démarche tout au long de leur vie. Aujourd'hui, le président de Procvivis, Yannick Borde, définit le réseau comme « un acteur de la production de logements abordables » et le pousse à s'engager plus que jamais sur le terrain de la lutte contre la précarité énergétique. Deux domaines où il affiche des objectifs ambitieux, visant à atteindre la production de 10 000 logements par an en 2020 et à distribuer environ 10 000 prêts par an pour aider les ménages à réaliser des travaux pour améliorer le confort de leur logement.

« **Conserver ce qui fonctionne.** » Acteur très implanté dans les territoires, au carrefour entre logement social et soutien aux primo-accédants, Procvivis possède donc une vision complète de la situation de l'immobilier en France. A l'approche de la présidentielle, Yannick Borde affûte ses arguments pour les candidats. « En premier lieu, il faudrait déjà conserver ce qui fonctionne, explique-t-il. En soi, c'est déjà un vrai défi. » Rien n'est jamais acquis dans le domaine du logement. Pour preuve, le dispositif de prêt à taux zéro qui a été décisif pour relancer les demandes de crédit immobilier « ne pose aucun problème à l'Etat tant que les taux d'intérêt sont bas car il ne coûte pas cher aux finances publiques, résume Yannick Borde. Mais si les taux de marché remontent, le dispositif commencera à coûter plus cher et l'Etat pourrait être tenté d'en ajuster les modalités, or nous avons besoin de stabilité dans les systèmes ».

Idem sur le dispositif Pinel censé s'éteindre en fin d'année 2017. « On doit nous dire très vite s'il sera prolongé ou non l'an prochain car, avec des délais de commercialisation de programme de neuf mois en moyenne, les promoteurs vont commencer à prendre des risques : s'ils n'écoulent pas tout d'ici la fin de 2017, ils risquent de se retrouver avec des lots plus difficiles à vendre en 2018 ».

Au-delà de ces dispositifs existants, Procvivis vient de préparer 10 propositions qu'elle présentera d'ici la fin du mois aux candidats. Propositions reposant sur une philosophie commune : l'Etat ne peut plus, seul, décider d'une politique de logement unilatéralement pour l'ensemble des territoires, car ces derniers connaissent

des situations fondamentalement différentes. Notamment en termes d'évolution du prix du foncier, qui est sensiblement différent au sein d'une même commune. Dès lors, Procvivis propose d'assouplir sur les territoires « détendus » l'article 55 de la loi SRU imposant à chaque commune de plus de 3 500 habitants de disposer de 25% de logements sociaux d'ici 2025.

« L'échelon le plus pertinent est sans doute l'intercommunal, permettant de mener une vraie politique de logement social sans pénaliser les villes qui ne peuvent pas construire davantage », estime Yannick Borde. Autre proposition, étendre le dispositif locatif Pinel à la zone C, dite détendue, selon certaines modalités définies par les préfets. « Certains territoires en zone C connaissent une pression immobilière mais ils sont dépourvus de dispositifs d'aide à l'investissement, ce qui est très inégalitaire et pénalise la construction », explique Yannick Borde.

Pour favoriser la location accession, Procvivis propose également de rendre plus attractif le prêt social pour la location accession (PSLA) en calant ses barèmes sur ceux du PTZ. Mais aussi de restaurer un dispositif semblable au Pass foncier qui permettait aux ménages modestes de devenir propriétaires d'une maison en différant le paiement du terrain. Supprimé en 2010, ce dispositif renaît actuellement sous une forme un peu différente, notamment à Lille, car il permet de contourner, à court terme, l'obstacle constitué par le prix du foncier. Autant de mesures qui n'ont qu'un seul but, au final : rappeler que l'immobilier peut aussi reposer sur un modèle plus coopératif, qui constitue l'ADN des Sacicap.

@CyrilleLachevre



**Yannick Borde**, président de Procvivis, définit son réseau comme « un acteur de la production de logements abordables ».