



ÉDITO

La crise de liquidité a eu pour conséquence de renchérir le coût de la ressource pour les établissements financiers, notamment sur les durées les plus longues. C'est la raison pour laquelle, depuis début 2008, nous avons été contraints de proposer aux mairies des crédits dont les conditions financières apparaissent renchéries par rapport à celles qu'elles pouvaient obtenir les années précédentes. Pour autant, si les conditions de prix ont été impactées, nous avons maintenu notre présence au service de l'investissement public ainsi que l'illustrent les chiffres de production de crédits aux collectivités qui s'établissent, pour 2008, à des niveaux similaires à ceux de 2007 (plus de 3 milliards d'euros). Dans ce contexte, nous nous sommes félicités de la proposition des pouvoirs publics de débloquer une enveloppe spécifique sur fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts : à l'issue de l'adjudication qui s'est déroulée le 4 novembre, le groupe Crédit Agricole s'est vu attribuer 950 millions d'euros, sur un total de 2500 millions. En se positionnant pour obtenir 38 % du total, le groupe Crédit Agricole a affiché sa volonté de conforter son rôle de partenaire historique des décideurs locaux.



Le logement social

ZOOM
ZOOM
ZOOM



De nombreuses politiques tendent à favoriser la mixité sociale en matière d'habitat. La loi SRU (loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain), qui impose aux communes la réalisation de logements locatifs sociaux, met en œuvre un mécanisme de prélèvement pour les villes qui n'ont pas pu mettre en application cette loi qui bénéficie au financement de ces logements. Les objectifs peuvent être établis à l'échelle intercommunale, avec des répercussions positives pour les petites communes.

suite page 2

Perspectives 2009 en zone euro

L'approfondissement de la crise financière et ses effets de contagion à l'économie réelle font peser une hypothèque sur les perspectives d'activité en Europe pour 2009. La croissance devrait s'établir en moyenne à 0,5 % en France et en zone euro.

suite page 4

Solidarité intercommunale en faveur du logement social : le mécanisme du prélèvement

Par l'article 55 de la loi SRU (loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain), certaines communes peuvent se voir imposer la réalisation de logements sociaux sur leur territoire. Le prélèvement opéré sur les recettes fiscales des villes déficitaires en logements sociaux peut permettre aux communes membres de l'intercommunalité de participer, quant à elles, au développement du parc locatif social.



La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000, dite « loi SRU », en matière de logement social cherche à assurer un développement harmonieux du milieu urbain. Elle comprend trois volets : urbanisme, habitat et déplacements. Son but est d'éviter l'étalement des villes, de favoriser la mixité sociale et d'élaborer une politique de déplacements respectueuse du développement durable. Cette loi doit être renforcée par le « Plan d'action pour l'accès au logement » lancé cet été

par Christine Boutin, ministre du Logement. En matière d'habitat, elle prévoit notamment le développement du parc de logements locatifs sociaux.

Le dispositif de la loi SRU

La loi SRU oblige la constitution d'un parc de logements locatifs sociaux pour les communes répondant aux critères cumulatifs suivants : elles doivent compter plus de 3 500 habitants (ce seuil étant abaissé à 1 500 en Ile-de-France) et faire partie d'une agglomération de communes

de plus de 50 000 habitants, dont l'une au moins représente une population de plus de 15 000 habitants. Il s'agit, en réalité, pour la commune d'atteindre un objectif de 20 % des résidences principales en logement locatif social, tant par des constructions neuves que par l'acquisition de bâtiments existants. Ces critères, définis dans l'article L302-5 du code de la construction, reprennent les dispositions de l'article 55 de la loi SRU, qui prévoit que les communes ne respectant pas ces obligations, visant à favoriser la mixité sociale et urbaine, s'exposent à un mécanisme de prélèvement, ponctionnant leurs ressources fiscales.

Le prélèvement, modalités de calcul

Souvent appelés « pénalités », ces prélèvements servent en réalité à financer la construction des logements manquants et sont définis à l'article L302-7 du code de la construction. Évalués en moyenne à 150 € par logement manquant, ils sont fixés à 20 % du potentiel fiscal par habitant et ne peuvent excéder 5 % des dépenses réelles de fonctionnement de la commune. Les éventuelles dépenses engagées par la commune pour la construction ou l'acquisition de logements locatifs sociaux peuvent ensuite être déduites de ces prélèvements. Il faut également noter que ces

PLH ou programme local de l'habitat

Le programme local de l'habitat, instauré par la loi de décentralisation de 1983, fixe les objectifs de la politique de l'habitat sur un territoire intercommunal. Son élaboration relève exclusivement d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) qui prévoit notamment l'organisation de la solidarité en matière d'habitat au sein des agglomérations. Le rôle du PLH en matière de politique de l'habitat est précisé à l'article L302-1 du code de la construction.

Pour en savoir plus : www.vie-publique.fr/



Jean-Louis Gascoin,
maire de la Membrolle
sur Longuenée (49)

INTERVIEW

Quelle est la politique de la commune en matière de logement social ?

J.-L. G. : La commune accueille des logements locatifs sociaux sur son territoire depuis quarante ans. La tendance actuelle est à la diversification puisque les programmes en cours intègrent des logements construits en accession populaire à la propriété. Bien que la commune, qui compte 1 700 habitants, ne soit pas directement soumise aux dispositions de la loi SRU, le conseil municipal a fait le choix d'avoir quelques logements sociaux sur son territoire, ce qui a permis le renouvellement de la population.

Quelles sont les dispositions à l'échelle de la communauté d'agglomération ?

J.-L. G. : La commune est membre de la communauté d'agglomération d'Angers Loire Métropole, dotée d'un PLH depuis 2007. Celui-ci prévoit la répartition des logements sociaux sur tout le territoire de l'agglomération, ce qui favorise la mixité sociale à l'échelle de la collectivité. La participation de la commune consiste à mettre des terrains à disposition, à un prix inférieur à celui du marché.

prélèvements peuvent être majorés notamment en cas d'efforts insuffisants des collectivités locales déficitaires, dans le respect des engagements pris.

Le respect des objectifs

Le but de la loi SRU est d'atteindre 20 % de logements sociaux d'ici à 2020. Les efforts des communes en matière de construction sont évalués par périodes triennales. Il est du ressort de la commune – ou de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent – de fixer des objectifs de réalisation et d'en présenter le bilan au terme de chaque période triennale à la préfecture. Ces objectifs ne peuvent être inférieurs à 15 % de la différence entre le nombre de logements sociaux à atteindre et ceux existants. D'autre part,

pour chaque nouvelle période triennale, la loi oblige la commune à réaliser au moins 30 % de ce qui a été mis en chantier au cours de la précédente période triennale. Si l'effort de construction n'est pas jugé suffisant, le préfet établit un constat de carence, qui entraîne une majoration du prélèvement, calculée au prorata des réalisations manquantes.

Affectation du prélèvement

Le prélèvement dû par une collectivité locale est obligatoirement recyclé pour financer la réalisation de logements sociaux et pourra être utilisé par la commune, l'agglomération ou la région.

Dans le cas d'une structure intercommunale, la somme perçue est ainsi reversée à l'EPCI, s'il est compétent en

matière d'habitat et doté d'un programme local de l'habitat (PLH). Sinon, elle est versée à l'établissement public foncier local (EPFL) dont est membre la commune, ou à un fonds d'aménagement urbain institué à l'échelle de la région.

Les bénéficiaires doivent employer les sommes prélevées à des acquisitions foncières et immobilières en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux. Ainsi, grâce au prélèvement financier, une commune, ne respectant pas l'obligation de l'article 55, est amenée à contribuer, directement ou indirectement, au financement de la construction de logements sociaux ou à la production de charges foncières en vue de la favoriser.

Intercommunalité, répartir l'effort de construction

Une intercommunalité, organisée en EPCI et dotée d'un programme local de l'habitat (PLH), peut répartir sur le territoire de la communauté de communes les constructions de logements sociaux. Elle peut aussi en attribuer aux municipalités qui, en principe, ne sont pas directement soumises aux obligations de la loi SRU, sous réserve de leur accord. Cette possibilité est définie à l'article L302-8 du code de la construction.

Le PLH détermine le nombre de logements sociaux attribués à chaque commune et l'échéancier de leur réalisation. Une bonne utilisation du PLH vise à répartir harmonieusement les chantiers de construction sur le territoire de la collectivité afin d'éviter une surreprésentation de l'habitat social dans certaines villes ou certains quartiers.

Toutefois, les programmes réalisés sur le territoire de ces municipalités ne sont pris en

L'accession sociale

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain dite « loi SRU » n'avait pas prévu d'intégrer l'accession sociale à la propriété dans le quota des 20 % de logements sociaux imposé aux communes. On note plusieurs tentatives en faveur de cette prise en compte, comme le « Plan d'action pour l'accès au logement », présenté cet été par Christine Boutin, ministre du Logement. Il vise à comptabiliser les logements sociaux construits en accession populaire à la propriété, dans les seuls cadres juridiques du Prêt social location accession (PSLA) et du Pass-Foncier. Cette disposition a ainsi donné lieu à de vifs débats parlementaires.

compte que pour les objectifs de réalisation triennaux. Ils ne sont pas comptabilisés dans le quota des 20 % imposés aux communes éligibles.

Une répartition équilibrée du logement social sur le territoire de l'agglomération permet de redynamiser certaines communes qui, situées en deuxième ou troisième couronne, subissent un vieillissement de leur population. Il s'agit alors pour ces communes de mettre du foncier à disposition et de faire porter leurs efforts sur les prix des terrains. Un autre avantage consiste à alléger la pression sur les communes soumises aux obligations de la loi SRU. ■

Élaboration des tarifs des services publics

La tarification des services publics doit être acceptable pour l'usager et répondre à des règles différentes selon leur objet :

- pour les crèches, les parents s'acquittent de la prestation de service unique (PSU), mise en place en 2002, dont le montant est fixé dans le cadre des relations partenariales avec la Caisse nationale d'allocations familiales (CNAF).
- pour les cantines scolaires, le tarif applicable ne peut aller au-delà du prix de revient du repas, comprenant les dépenses de personnel. Sans que ce soit une obligation, le tarif est souvent calculé en fonction du quotient familial.
- pour les piscines, le tarif ne répond pas à des règles strictes. Adapté, il assurera une fréquentation suffisante de la structure. Il relève également de la politique sportive menée par la commune, si elle souhaite aider certaines catégories sociales à pratiquer la natation.

la lettre
du Crédit Agricole

Éditeur :

Uni-éditions, 22, rue Letellier,
75739 Paris Cedex 15

Réalisation :

info
marchés

Directeur de la Publication :

Jacques Brière

Comité éditorial :

Christine Cappella, Sophie Nicola

Rédactrice en Chef :

Béregère Ducloux

Rédactrice en Chef adjointe :

Pascale Barlet

Rédaction :

Jaumette Harang

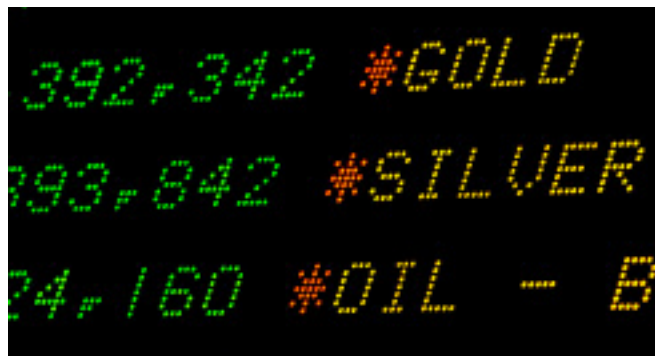
Impression :

Imp. G.-G. Collet

Dépôt légal : janvier 2009

Une économie au ralenti

L'approfondissement de la crise financière depuis septembre 2008 et ses effets de contagion à l'économie réelle font peser une hypothèque sur les perspectives d'activité en Europe pour 2009.



Après une croissance régulière (+2,6 % en 2007 et +3 % en 2006), l'activité en zone euro a nettement ralenti en 2008. Ce coup de frein est imputable au choc inflationniste lié à la flambée des prix des matières premières, en particulier du pétrole. La consommation privée a stagné, la hausse des prix ayant entamé le pouvoir d'achat des ménages. Les rythmes de progression de l'investissement se sont modérés, en raison du renchérissement des consommations intermédiaires et de la détérioration des perspectives de débouchés externes en phase avec le ralentissement mondial.

La crise pèse sur la croissance

C'est une période de quasi-stagnation qui attend la zone euro en 2009. La croissance atteindrait 0,5 % en France et en zone euro (contre 0,9 % et 1,1 % en 2008). Ce scénario est assorti d'un biais baissier, qui tient à l'approfondissement de la crise financière et à ses effets de contagion à l'économie réelle. L'euro devrait continuer à s'affaiblir, mais les effets retardés de son appréciation vont encore peser sur les exportations. La

croissance des exports devrait marquer le pas, en raison du fléchissement de la demande des principaux partenaires commerciaux de la zone euro. Le ralentissement de l'activité impactera le marché du travail, avec une remontée du taux de chômage à 8,1 % en zone euro et 8 % en France à la fin 2009.

Le risque inflationniste évité

La forte chute du pétrole depuis l'été 2008 tient à la dégradation de la demande et au débouclage des positions spéculatives. Ce reflux va alléger le poids de la facture énergétique et favoriser un repli de l'inflation totale (2,1 % attendus en 2009 après 3,4 % en 2008). La baisse du coût des consommations

intermédiaires soulagera les marges des entreprises. Mais surtout, les interventions massives des pouvoirs publics dans les différents pays européens (stimuli budgétaires, soutien au secteur financier et politiques monétaires accommodantes) devraient finir par faire sentir leurs effets sur l'activité courant 2009, et permettre d'atténuer la contrainte pesant sur l'offre du crédit. On peut donc penser que les conditions de croissance se normaliseront en 2009, sur un rythme graduel.

La baisse des taux d'intérêts

Le taux directeur (le Refi) pourrait être ramené à 3 % début 2009. Le risque est que la BCE soit obligée d'en faire plus et plus vite si la situation conjoncturelle se dégrade davantage. Dans ce contexte de grande incertitude, les taux longs européens devraient rester bas et remonter légèrement vers la fin de l'année 2009 (autour de 4,50 %), par contagion des taux américains (la Réserve Fédérale devrait remonter ses taux en 2^e partie d'année 2009). ■

Détérioration des conditions d'emprunt

Selon les enquêtes de la Banque centrale européenne (BCE) sur la distribution du crédit (ménages et entreprises), les conditions de financement se sont déjà durcies en 2008. Le risque est qu'elles se détériorent encore, la crise financière s'installant dans la durée. Dans ce contexte, les entreprises devraient revoir à la baisse leurs plans d'investissement. La demande de prêts des ménages devrait aussi nettement ralentir. Ces derniers vont faire preuve d'attentisme face à la correction des marchés de l'immobilier en cours (surtout en Espagne, en France et dans une moindre mesure en Italie).