



Novembre 2003

EDITO

À VOS AGENDAS !

25 novembre 2003 :

Le Crédit Agricole de la Touraine et du Poitou tiendra un espace d'information sur le thème "*Le développement de l'offre Assurance des collectivités locales*" lors du Congrès des Maires d'Indre-et-Loire le 25 novembre prochain au Palais des Congrès du Vinci à TOURS.

Lancée début juin au Crédit Agricole de la Touraine et du Poitou, l'offre assurance des collectivités locales a d'ores et déjà été retenue par des collectivités locales du département. Expertise et conseil sont au cœur de la démarche du Crédit Agricole, le tout associé à la qualité de l'offre et à la réactivité de la Société Mutuelle d'Assurance des Collectivités Locales (SMACL), partenaire du Crédit Agricole.

Patrick ROUSSEAU, Chargé d'Affaires des Collectivités Publiques et Eric BEL, expert en Assurance des Collectivités Locales, du Crédit Agricole de la Touraine et du Poitou, seront heureux de vous accueillir sur le stand du Crédit Agricole et de vous présenter cette nouvelle offre.

Quels outils en faveur du logement rural ?



ZOOM

Alors que les besoins en matière d'habitat se renouvellent profondément dans le monde rural sous l'effet des mutations démographiques, c'est précisément dans ces territoires que la diminution de logements disponibles est la plus criante. Nombre d'élus ruraux doivent s'engager dans des politiques volontaristes pour répondre à des besoins de plus en plus diversifiés.

suite page 2

Baisse persistante des taux longs

Mi-2003, les taux longs ont atteint leur niveau le plus bas depuis 1950. Comment l'expliquer ? Faut-il espérer retrouver ces niveaux à

l'avenir ? Ou redouter les taux rencontrés dans les décennies 70 et 80 ? Les réponses d'Anne Beaudu, économiste à Crédit Agricole S.A.

suite page 4

Quels outils en faveur du logement dans le monde rural ?

D'un côté, des jeunes actifs désireux de s'installer à la campagne, de l'autre des populations locales aux revenus plus faibles souhaitant rester sur place : la priorité consiste à rénover le patrimoine bâti et à développer l'offre locative. Reste à trouver les outils techniques et financiers adaptés.

Valoriser le patrimoine existant

Les communes rurales disposent d'un « capital immobilier » non négligeable : le bâti ancien existant sur leur territoire. Il s'agit d'un patrimoine communal souvent très localisé. Nombre de très petites communes ont ainsi aménagé deux, trois ou quatre logements locatifs, parfois plus, dans une ancienne école, une salle des fêtes, un presbytère ou une ancienne mairie. Pour améliorer le patrimoine communal en vue de réaliser des logements, elles peuvent notamment bénéficier d'une subvention Palulos (prime à l'amélioration des logements locatifs à vocation sociale), en plus des aides de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH). En outre, département et région apportent souvent des aides financières complémentaires.

Reste que le parc privé demeure la réserve essentielle de logements. Le plus difficile est de convaincre les petits propriétaires de les rénover en vue d'une mise en location durable ! Ponctuellement, la commune peut se substituer à l'initiative privée. Par exemple, en achetant un logement vacant en centre-bourg. Elle peut prétendre au Prêt locatif à usage social (Plus), dès lors que cette acquisition vise à produire du logement locatif conventionné. Autre solution : le bail à réhabilitation.

Conclu pour une durée minimale de douze ans, ce contrat permet à la commune de se substituer provisoirement à un propriétaire privé pour améliorer son bien et le louer.

Des dispositifs incitatifs pour le parc privé

Au-delà de ces actions ponctuelles, une politique plus globale s'avère bien souvent nécessaire. L'Opération programmée

d'amélioration de l'habitat (OPAH), destinée à favoriser la réhabilitation du parc privé dans une commune, a désormais fait ses preuves, y compris dans les petites communes. Outre les aides, son principal intérêt tient à son aspect pédagogique et à l'effet « boule de neige » qu'elle suscite. L'exemple de la collectivité, qui acquiert, rénove et aménage le centre-bourg, incite les propriétaires à se poser la

question de la valorisation de leur patrimoine.

Dans le cadre d'une convention avec l'État et l'ANAH, l'OPAH donne droit à des subventions majorées, destinées aux bailleurs ou aux occupants qui se lancent dans des travaux d'amélioration. Tout commence par une bonne connaissance du parc existant, de son potentiel et de l'état de la demande. Un diagnostic qui peut être finan-



Michel Pelenc,
directeur de la Fédération nationale
Habitat & Développement rural.

Quelles évolutions pèsent principalement sur la question de l'habitat rural ?

Michel Pelenc : L'extrême diversité des dynamiques territoriales est la principale caractéristique du monde rural. Ce phénomène a longtemps brouillé les pistes. En effet, la poursuite de la désertification de certains départements a masqué la croissance démographique en cours dans d'autres zones rurales. En matière d'habitat, les répercussions sont nombreuses. On observe une multiplication des achats de maisons, des demandes de terrains à bâtir ou de logements locatifs, notamment sociaux. Par ailleurs, la faiblesse des revenus des populations locales doit attirer l'attention sur les difficultés des propriétaires occupants à se maintenir à domicile, en particulier en cas de dépendance ou de handicap, et sur les difficultés des locataires à accéder à un logement social, étant entendu que le locatif public est limité par l'étroitesse du parc. Quant aux jeunes, s'ils souhaitent souvent rester au pays, ils se heurtent à la rareté de l'offre locative.

Quelles sont vos propositions concrètes pour remédier à ces problèmes d'habitat en milieu rural ?

M.P. : Nous plaçons pour une meilleure adaptation des outils à la réalité du monde rural. Les collectivités rurales doivent pouvoir accéder aux outils territoriaux de revitalisation rurale, du type des Programmes locaux de l'habitat (PLH) ou des Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH). Une des priorités doit être de développer une offre locative de qualité. Et nous savons qu'en milieu rural, cela passe d'abord par une mobilisation du parc privé. Cette mobilisation nécessite, plus qu'ailleurs, des aides de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), compte tenu du montant élevé des travaux. On peut également imaginer une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les logements à loyers maîtrisés. Enfin, il faut à tout prix répondre à la question du maintien à domicile des personnes âgées et trouver des solutions innovantes pour les saisonniers.

cé dans le cadre d'un Programme local de l'habitat (PLH), outil de réflexion et d'orientation à l'échelon intercommunal.

Les communes les plus touchées par le déclin démographique, et qui appartiennent aux Zones de revitalisation rurale (ZRR), peuvent bénéficier d'aides supplémentaires pour le financement de l'étude pré-opérationnelle et du suivi/animation des trois premières années, dans le cadre particulier d'une OPAH-RR. Dans tous les cas, reste à lever un obstacle majeur : assurer dans la durée la gestion locative d'un parc de logements anciens, éparpillés, et donc peu rentables. Un vrai casse-tête pour les bailleurs, privés ou publics !

Lever l'obstacle de la gestion locative

Si le locatif fait cruellement défaut en milieu rural, ce n'est pas sans raison ! Les intervenants traditionnels – organismes HLM et agences immobilières –, mal préparés à la gestion d'un parc individuel diffus, y sont peu présents. D'où l'intérêt des Services immobiliers ruraux et sociaux (SIRES), développés par le réseau Habitat et Développement (FNHDR), qui proposent aux communes et aux petits bailleurs privés une prise en charge, totale ou partielle, de la gestion locative.

Disposant de la qualification d'agents immobiliers et agréés pour la gestion locative sociale, ces structures assurent les services d'une agence classique : recherche du locataire, établissement du bail, état des lieux, prévention et relance des impayés. Leur originalité ? Un souci de proximité et une bonne connaissance des programmes sociaux et thématiques dans le domaine de l'habitat. Les communes, déchargées de tout ou

partie de la gestion locative, sont susceptibles de donner des orientations pour le choix des candidats. Quant aux petits propriétaires, outre des tracasseries en moins, ils apprécient la sécurisation de la location.

Répondre à des situations d'insalubrité

Efficace pour développer l'offre locative privée, l'OPAH ne résout pas tous les problèmes d'insalubrité ou de copropriétés dégradées. Des situations extrêmes peuvent impliquer le recours à des procédures plus contraignantes. La procédure dite de « sortie de l'habitat insalubre réparable » consiste à ordonner aux propriétaires de réaliser les travaux nécessaires à la remise en bon état de leur patrimoine occupé, tout en les aidant financièrement, avec l'objectif de maintenir les habitants dans les lieux. Cette procédure concerne le propriétaire bailleur ou l'occupant.

Il arrive que des communes qui ont engagé un effort de rénovation du patrimoine local ou d'embellissement du centre-bourg soient confrontées à des biens privés à l'abandon alors que les propriétaires sont connus. La « déclaration de bien

en l'état d'abandon manifeste » est là pour les aider : six mois après un procès-verbal, et à défaut de réalisation des travaux prescrits, le maire peut procéder à l'expropriation de la parcelle en vue d'une destination déterminée.

Dans certains secteurs ruraux soumis à des mutations démographiques importantes ou à une forte attractivité touristique, la montée des loyers conduit à une offre locative inaccessible à la population locale. Ce qui convainc nombre de maires à se mettre à la construction sociale neuve. D'autant que les familles du cru, comme les nouveaux arrivants, sont à la recherche de maisons avec jardin, peu nombreuses en centre-bourg.

L'imagination au pouvoir

Reste à faire preuve d'imagination pour motiver les HLM : ici, une commune a mis à disposition d'un organisme une ancienne école pour y réaliser neuf logements ; ailleurs, dans ce territoire rural de vingt-neuf communes (8 000 habitants), une étude a révélé que 90 % des ménages locaux peuvent prétendre à un logement HLM.

Chiffres-clefs

- ▶ 7,7 des 28,7 millions de logements recensés en France se situent dans « l'espace à dominante rurale ».
- ▶ 1,8 million de logements sont classés « inconfortables », soit 40 % du total national.
- ▶ 30 % du parc rural est constitué de résidences secondaires, de logements occasionnels ou vacants.
- ▶ 70 % des logements vacants ont été construits avant 1949.
- ▶ 27 % seulement des résidences principales sont en locatif.
- ▶ Le parc HLM représente 7 % des logements, contre 20 % en milieu urbain.

* Source : Habitat et développement.

Résultat : les élus veulent travailler avec un architecte-payagiste sur un cahier des charges, en vue d'une offre de pavillons locatifs et en accession, dont la réalisation serait confiée à un organisme HLM. ■

Aides et subventions

Subvention d'État, la Palulos est un prêt complémentaire accordé aux communes pour les aider à améliorer les logements sociaux dont elles sont propriétaires ou gestionnaires. Le Plus (Prêt locatif à usage social) est une subvention de l'État qui ouvre droit à un taux de TVA réduit, applicable aux communes pour les opérations d'acquisition uniquement. Ces aides sont accordées dans le cadre d'une convention entre l'État et la commune, au terme de laquelle est fixé un loyer maximum. Elle ouvre droit à l'Aide personnalisée au logement (l'APL) pour le locataire,

qui doit répondre à des conditions de plafonds de ressources. Pour en savoir plus sur les aides à l'habitat ainsi que sur les outils de planification et de programmation en matière de développement local d'habitat et d'urbanisme, procurez-vous le « Guide de l'habitat et du développement ». Conçu par la FNHDR et réalisé avec le soutien de l'AMF, l'ANAH, la DATAR et du ministère chargé du Logement. Sa dernière édition est celle d'août 2003. Le document peut être commandé en ligne, au prix de 5 euros, sur www.habitat-developpement.tm.fr.

Portrait des communautés de communes



Coédité par l'Association des communautés de France (ADCF) et le Crédit Agricole, ce document de 52 pages propose une photographie actualisée des pratiques intercommunales. Une première partie dresse un état des lieux des territoires, compétences et finances des 2 195 communautés de communes. Dans une seconde partie, cinq thèmes d'actualité sont développés. Enfin, un répertoire téléphonique des 2 360 groupements existants au 1^{er} janvier 2003 est proposé en annexe.

la lettre du Crédit Agricole

Éditeur :
Le liseur (EURL)
22 rue Letellier
75739 Paris Cedex 15

Réalisation :
info
marchés

Directeur de la Publication :
Jacques Brière

Rédacteur en Chef :
Violaine du Châtellier

Dépôt légal : à parution

Anne Beaudu, économiste à Crédit Agricole S.A.

« Le temps des taux d'intérêt à deux chiffres semble bien loin... »

Déjà en 2002, chacun s'accordait à considérer que les taux longs avaient atteint un « niveau plancher ». Pourtant, au premier semestre 2003, ils ont poursuivi leur baisse. Quelles en ont été les causes ?

Des taux longs (OAT 10 ans) qui descendent sous la barre des 4 %, comme ce fut le cas en milieu d'année, est-ce exceptionnel ?

Anne Beaudu : Le début d'année 2003 a été marqué par une peur très contagieuse de la déflation (inflation négative poussant les agents privés à se désendetter au maximum) des deux côtés de l'Atlantique. Cette situation aurait alors entraîné États-Unis et zone euro dans une spirale récessionniste, l'exemple type étant celui du Japon, enlisé dans la déflation depuis dix ans (au plus bas en juin dernier, les taux longs y ont atteint 0,4 % !). Cette peur a suffi à pousser les taux longs vers des niveaux historiquement bas, aux États-Unis (3,1 %) et en Europe (3,5 % au plus bas sur l'OAT 10 ans), soit des niveaux inconnus depuis une cinquantaine d'années ! En janvier 1999, l'OAT 10 ans

était déjà descendu légèrement en deçà de 4 %, également sur des anticipations de déflation, à relier, à l'époque, à la baisse des prix pétroliers. Mais les rythmes de croissance enregistrés il y a quatre ans n'avaient aucune commune mesure avec ceux d'aujourd'hui (3,2 % en 1999 contre 0,4 % attendu en 2003...) et avaient vite effacé ces craintes.

Est-il envisageable que l'on retrouve un jour des niveaux de taux d'intérêt à deux chiffres ?

A.B. : La remontée des taux depuis juin correspond à un changement de perception radical des marchés, qui ont abandonné le thème de la déflation pour celui de la reprise. Les taux ont retrouvé des niveaux plus « normaux », c'est-à-dire plus compatibles avec les niveaux actuels de croissance et d'inflation. Pour la suite, il faut garder



Anne Beaudu, économiste à Crédit Agricole S.A.

en mémoire deux éléments. Tout d'abord, que l'économie américaine – et avec elle l'économie européenne – vient de connaître une crise sans précédent, qui a mis à jour des déséquilibres encore non résolus, ce qui implique dans les années qui viennent une croissance globalement molle et sans éclat. Ensuite, dans ce contexte sans tension, ni sur le marché des biens, ni sur celui du travail, et avec une banque centrale concentrée sur l'objectif de maîtrise des prix, l'inflation devrait rester autour des 2 % (comme c'est le cas depuis 1993). Or, la théorie nous enseigne que les taux longs doivent correspondre à la somme du taux de croissance du PIB et de l'inflation, à la prime de risque près. Avec une croissance potentielle autour de 2 %, les taux longs devraient donc plutôt naviguer entre 4 % et 5,5 %, selon le cycle. Le temps des taux d'intérêt à deux chiffres, exceptionnels eux aussi, semble bien loin... ■

