

« Notre foncière veut lever des capitaux pour développer l'accès social à la propriété »

Publié le 25/07/2022

La crise du logement n'est pas une fatalité. C'est en tout cas la conviction des ambassadeurs de l'initiative Agora pour l'habitant*, une foncière solidaire qui veut combiner les avantages de la location et ceux de l'accès pour toute une frange de la population qui a un accès limité au logement. Actuellement en phase de levée de fonds, Agora pour l'habitant s'est fixé un objectif de production de 50 à 100 logements à horizon 3 à 5 ans. Explications...

Business Immo : Quelle est votre lecture de l'accès au logement en France ?

Lionel Assoun : Le logement est le premier poste de dépense dans le budget des ménages en France et ce poste est croissant, en particulier pour le quart des ménages les plus modestes avec un taux d'effort supérieur à 40 % en secteur libre. Par ailleurs, en 40 ans, la part de propriétaires au sein des jeunes ménages du premier quartile de revenus a été divisée par deux (16 % aujourd'hui) tandis que la part des autres a cru de 37 à 54 %. Enfin, si les bailleurs sociaux détiennent 42 % du parc locatif, l'accès social ne représente que 2 % des transactions immobilières. Pourtant, l'effort de l'Etat en faveur du logement est colossal : 40 Mds€ mais seulement... 3 % pour soutenir l'accès social.

Caroline Liby : Rien aujourd'hui ne plaide pour favoriser à grande échelle l'accès social à la propriété. Côté propriétaire, entre les impayés, les dégradations, la vacance ou les frais de gestion, il renonce à louer. Côté locataire, il n'est pas incité à rester ou à entretenir son logement. Pour réconcilier ces deux points de vue, il faut introduire une incitation : une perspective d'achat avec une déduction partielle des loyers.

BI : Quelles sont les sources d'inspiration de l'Agora pour l'habitant ?

CL : Cette structure puise ses sources d'inspiration dans l'économie sociale et solidaire que nous souhaitons mobiliser pour accompagner propriétaires et locataires dans une démarche responsable et pour créer un lien de confiance entre eux. Fondatrice de la première agence immobilière responsable basée à Lyon Appart & Sens en 2017, je considère que nous sommes aujourd'hui arrivés à la croisée des chemins en matière de résidentiel. Il faut changer de logiciel en inventant de nouveaux modes d'accès au logement qui combinent les avantages de l'accès et de la location.

LA : Certes, le principe de la location-accession a déjà été éprouvé en France depuis sa création en 1984. Force est de constater qu'il ne couvre pas tous les besoins en raison de fortes contraintes pesant sur les bailleurs sociaux. La population sous plafond de ressource que nous visons n'a pour seul horizon qu'une location à vie alors que leurs loyers cumulés dépassent le prix de trois appartements. Il est nécessaire de changer d'échelle. Agora pour l'habitant est une foncière qui va lever du capital auprès d'investisseurs soucieux de donner un sens à leur épargne.

BI : Concrètement, comment cela fonctionne-t-il ?

LA : Cette foncière solidaire achète des logements qui sont loués à loyer modéré à des habitants aux revenus inférieurs à un plafond. Tous les habitants investissent dans la foncière. Ils sont ainsi déjà un peu

propriétaires de leur logement. Les habitants peuvent ensuite acheter leur logement à un prix attractif. Et pour les aider, la foncière déduira une partie des loyers du prix de l'appartement. Les habitants se retrouvent donc associés de la foncière comme des investisseurs.

Concrètement, le locataire conserve ses droits aux allocations logement et la souplesse de pouvoir quitter son logement sans payer de frais de notaire. Propriétaire en devenir, il reste aussi longtemps qu'il le veut sans risquer un congé. Il doit également s'engager dans la vie de la copropriété. Tous les mois, une partie de son loyer est épargnée afin de constituer un apport pour pouvoir acheter son logement à un prix attractif.

Pour l'investisseur responsable, cet investissement se traduit par une réduction immédiate de 25 % d'impôts du montant investi à condition de conserver son bien 7 ans, des actions non soumises à l'impôt sur la fortune immobilière et la perspective d'un investissement solidaire dans la pierre au risque limité.

CL : Agora pour l'habitant prolonge cette période du parcours résidentiel qui n'existe plus vraiment en France en démocratisant le principe de l'accession à la propriété. Les personnes exclues des dispositifs actuels sont éligibles à cette solution. Ils deviennent ainsi acteurs de leur solution de logement. Il s'agit de mixer l'usage et la propriété.

Pour le locataire-accédant, l'innovation consiste, en plus de casser cette logique de loyers à fonds perdus, à épargner dans la sécurité tout en continuant à bénéficier des allocations logement pendant un certain temps. En fonction de son parcours de vie, il pourrait ainsi choisir entre transmettre un lieu ou un capital.

BI : Quel est aujourd'hui votre plan de marche pour faire émerger cette solution ?

LA : La première étape consiste à fédérer des bailleurs sociaux, des promoteurs engagés, des agents immobiliers et des collectivités locales. C'est ce que nous faisons à l'échelle de Lyon avec Rhône Saône Habitat et Bati Lyon Promotion par exemple. Elle vise également à lever du capital – à raison de 2 M€ par an – en faisant appel à l'épargne solidaire qui représente une manne de 25 Mds €.

Nous visons une production de 50 à 100 logements à moyen terme avec dans l'idéal des petites unités (entre 5 et 10 lots par adresse) pour assurer à nos investisseurs une diversité de lieux.

CL : La seconde étape consiste à sourcer du foncier dans un contexte compliqué. Nous avons déjà fait nos preuves à Lyon dont le marché intra-muros commence à ressembler à la situation parisienne. Il faut maintenant avoir une logique nationale. La 3^{ème} étape vise à trouver des habitants, ce qui suppose de la pédagogie.

BI : Dans cette nouvelle équation du logement, qui paye au final ?

LA : Nous utilisons les fonds publics au travers de la baisse de TVA et de la réduction d'impôt mais aussi l'épargne des ménages – de l'ordre de 15 % en France – combinée à leur budget logement (26 %).

Sandra Roumi
Présidente Déléguée
Business Immo

**Les ambassadeurs de l'Agora pour l'Habitant sont :*

- Caroline Liby, ex-directrice d'Habitat et Humanisme Gestion, fondatrice de la première agence immobilière ESUS Appart & Sens*
- Lionel Assoun, ex-DGA d'Exane, une filiale de BNP Paribas*
- Thierry Buffet, ex-DRH du groupe April*
- Barthélémy Doat, ex-DG France-Belgique de Klépierre*