

Propositions UNSA 74 pour le logement des agents publics en Haute-Savoie

Rencontre avec Monsieur le préfet de la Haute-Savoie

Vendredi 24 mai 2024

UD-UNSA 74



UD-UNSA 74

Critères de tensions

L'adéquation ou le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements définit le niveau de tension du marché immobilier sur un territoire. Cette tension se mesure à travers des dynamiques territoriales (dynamiques des bassins de vie, évolution de la démographie, etc.) ainsi que des indicateurs : notamment les prix immobiliers et le niveau des loyers d'habitation.

Zonage ABC

Zones tendues ou non tendues

Les zones caractérisées par un déséquilibre sont les zones Abis, A, B1 et B2. Le déséquilibre peut être plus ou moins important. Selon les dispositions de l'article 18-0 bis C de l'annexe 4 du code général des impôts les zones Abis, A et B1 présentent un « déséquilibre important » entre l'offre et la demande de logements. Certains dispositifs comme le dispositif « Pinel », le logement locatif intermédiaire pour les investisseurs institutionnels ainsi que le prêt à taux zéro dans le logement collectif neuf à compter du 01 janvier 2024 restreignent l'éligibilité aux aides de l'État à ces zones particulièrement tendues.

Historique et zonage en vigueur

Le zonage ABC a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit « Robien ». Il a été refondu depuis, en 2006, 2009 et 2014. Depuis 2014, le zonage a fait l'objet de trois révisions partielles en 2019, 2022 et en octobre 2023.

Utilisation

Le zonage ABC est notamment utilisé pour le périmètre d'éligibilité et pour les barèmes applicables (plafonds de loyer et/ou de ressources) aux aides relatives à l'investissement locatif, à l'accession à la propriété (PSLA, PTZ, TVA à taux réduit en zone ANRU et QPV, BRS), ainsi qu'au LLI et pour la fixation des plafonds de loyers des logements sociaux financés en PLS.

Périmètre

Zone A bis : comprend Paris et 75 communes des Yvelines, des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne et du Val-d'Oise ;

Zone A : agglomération de Paris (dont la zone Abis), la Côte d'Azur, la partie française de l'agglomération genevoise, certaines agglomérations ou communes (ex : Lille, Strasbourg, Lyon, Marseille, Montpellier, Toulouse, Bordeaux) et 8 communes des départements d'outre-mer où les loyers et les prix des logements sont très élevés ;

Zone B1 : comprend certaines grandes agglomérations et certaines communes où les loyers et le prix des logements sont élevés, une partie de la grande couronne parisienne non située en zone Abis ou A, des villes tendues de Province et les communes des départements d'outre-mer non classées en zone A ;

Zone B2 : villes-centre de certaines grandes agglomérations, grande couronne autour de Paris non située en zones Abis, A et B1, certaines communes où les loyers et les prix des logements sont assez élevés, communes de Corse non situées en zones A ou B1 ;

Zone C : reste du territoire.



Arguments pour étendre l'IR spécifique à tout le territoire

Des loyers globalement plus élevés sur l'ensemble du territoire

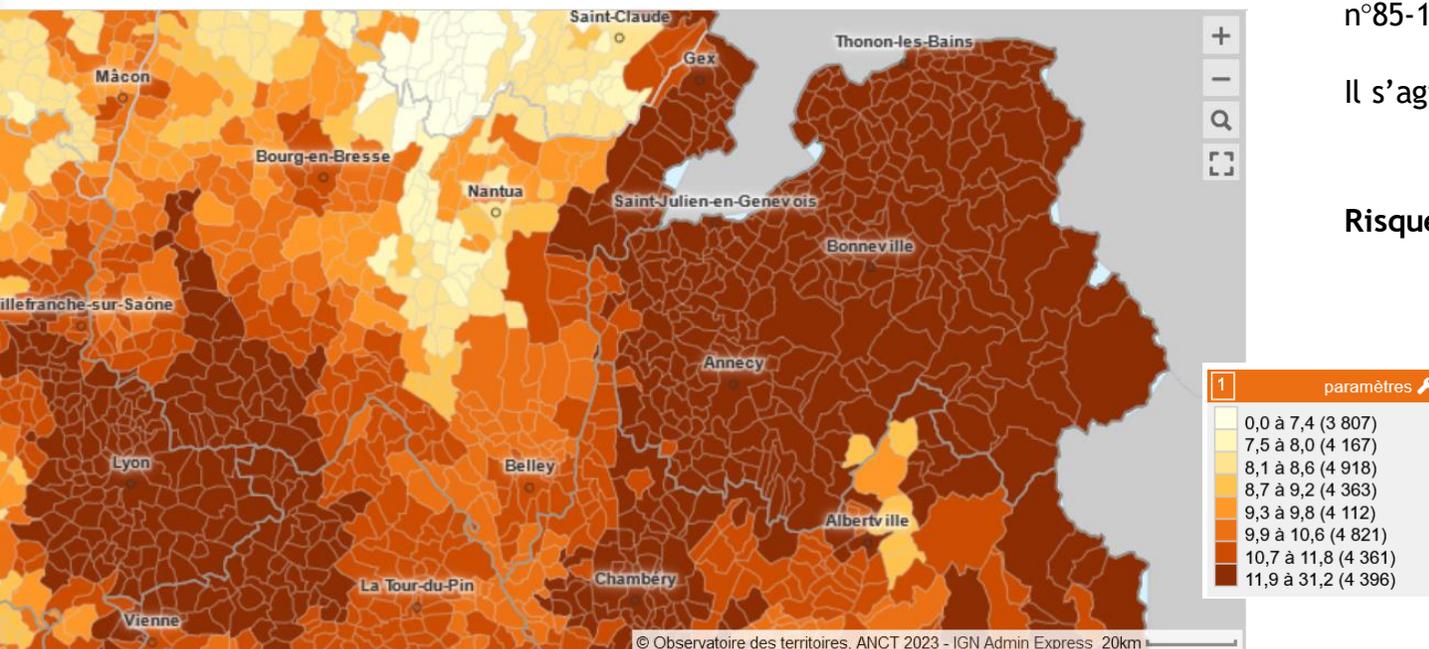
Les communes dont les agents ne bénéficient pas du dispositif actuel ont des loyers moyens plus élevés que d'autres communes bénéficiaires sur le territoire national.

Exemple de communes reclassées en 2001 : Ambérieux (01) : 11€/m²

Haute-Savoie : Seyssel : 12€/m² - St-Jean-de-Sixt : 14,4 €/m²

Cela pose la question des critères retenus pour déterminer le zonage ABC.

1 Loyer d'annonce par m² charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif (€) 2023



Une indemnité spécifique... donc évolutive !

Les agents qui exercent leurs fonctions dans les communes de la Haute-Savoie classées en zone géographique A dans les conditions prévues à l'article D. 304-1 du CCH, bénéficient d'une IR spécifique (= 3 % du TB soumis à retenue pour pension).

Les agents qui exercent leurs fonctions dans les communes de la Haute-Savoie relevant de la même unité urbaine, telle que définie par l'INSEE, que l'une des communes pré-citées bénéficient de l'IR spécifique.

L'indemnité de résidence spécifique est exclusive de celle prévue à l'article 9 du décret n° 85-1148 du 24 octobre 1985.

Modification possible sur le modèle de la collectivité de Corse

Les agents publics de la collectivité de Corse bénéficient tous d'une indemnité de résidence spécifique (art. 9bis du décret n°85-1148 du 24 octobre 1985 depuis 1998...

Il s'agit bien d'une décision locale !

Risque accru de dumping social



UD-UNSA 74

Propositions en matière de logements (1 / 2) :

- Sur le volet locatif, plafonner les loyers. Créer un dispositif de cautionnement dédié.
- État des lieux du **5% préfectoral des logements sociaux** réservés aux agents de l'Etat : parc vieillissant et peu adapté à la demande des fonctionnaires car souvent situés dans des zones dont la sensibilité est accrue et ne permet pas de garantir la sécurité des familles. Il faut que les logements proposés soient situés dans les EPCI où se situent les administrations.
- Plafond LLS évolutif : en cas de dépassement de plafond possibilité d'appliquer le plafond supérieur et accompagnement par le bailleur projet accession (parcours logement)
- S'inspirer du modèle proposé par le ministère de la Défense : les bureaux interarmées du logement qui gèrent les candidatures pour des appartements situés dans des immeubles conventionnés avec des bailleurs, la perte du statut d'agent du ministère oblige la sortie du logement. Ajout possible d'une notion d'habitat participatif
- Améliorer le **dispositif du bail mobilité**, voire en créer un spécifique aux fonctionnaires :
 - logements sociaux pris à bail par les administrations et sous-loués dans le cadre de ce dispositif (avec l'appui des SRIAS ?). Cela pourrait être destiné en priorité aux familles primo ou néo-affectées, durée du bail réduite à 1 an
 - Construction de résidences hôtelières à vocation sociale (bail précaire 1 an)
 - Encourager les propriétaires de Airbnb pour qu'ils proposent ce type de bail moyennant un loyer abordable et garanti par le locapass fonctionnaire



Propositions en matière de logements (2/2) :

- Recherche de **foncier** des administrations disponible pour permettre des programmes de construction de logements.
- Faciliter l'**accession sociale à la propriété** en appliquant les conditions du PSLA à toutes les formes d'accession sociale (TVA réduite à 5,5 %, pas d'appels de fonds successifs lors de la construction, exonération de la TFPB pendant 15 ans, frais de notaires réduits, retour des prêts sur une durée de 30 ans) mais durcir les conditions de revente (plus-value limitée, revente impossible avant 15 ans, l'acquéreur ayant bénéficié de fonds publics de manière indirecte ne doit pas en tirer profit).

Points d'alerte projet de loi logement :

- Intégration des logements intermédiaires dans les quotas SRU : nous manquons déjà de logements donc cette intégration permettra aux maires récalcitrants de mettre un frein à l'obligation de logements abordables.
- Durcissement des surloyers en HLM : c'est NON ! Les agents publics n'ont bien souvent pas les moyens de prendre un logement dans le parc privé vu les montants des loyers. Il vaut mieux travailler sur le parcours du logement dès l'entrée dans du LLS.
- Renforcement des pouvoirs des maires dans l'attribution des logements : c'est une régression. Ce pouvoir avait été supprimé par le législateur car une forme de clientélisme était apparu.



Quelques chiffres :

Contingent fonctionnaire :

5% pour les agents de l'Etat auxquels nous pouvons ajouter les réservations spécifiques des ministères

2023 :

169 radiations dont 35 accords spécifiques (hôpitaux et sapeurs-pompiers) (moins de 50% des inscrits)

387 inscrits sur le dispositif dont 27% relèvent du PLAI et 52% du PLUS démontrant l'appauvrissement des agents publics

Le logement locatif intermédiaire ne peut donc pas répondre aux besoins, les logements situés dans des secteurs sensibles ne peuvent être proposés à certains agents publics (mission de sécurité publique, enseignement etc.)

Points d'alerte :

- Augmentation prévisible du **nombre de permis G** (Frontaliers) annoncé à hauteur de 100 000 emplois notamment dans les métiers de la petite enfance (meilleur salaire + meilleures conditions de travail = baisse d'attractivité de nos administrations). En 2024, le métier d'assistante sociale est le 12^{ème} sur les 20 métiers les plus recherchés en Suisse.
- **Télétravail des frontaliers** = augmentation de l'attractivité du statut de frontaliers car moins de déplacements, moins de frais.
- **Léman express** : augmentation probable de l'emport et développement de la ligne vers la vallée de l'Arve
- FPE : **transformation des fiches de poste de catégorie C en B** pour pallier les difficultés de recrutement liées à la cherté de la vie = constat : les agents C en poste sont oubliés tant sur la promotion interne que sur la possibilité de postuler sur les postes dont ils toutes les compétences requises de fait.

