

L'ÉTUDEN°3

■ mars 2009

L'ACCESSION AIDÉE A LA PROPRIÉTÉ GUIDE PRATIQUE



Val d'Auron - Bourges



Les Champs Fleuris - Berry-Bouy

*Direction du Développement Economique et Territorial
Service Développement Territorial*

SOMMAIRE

La démarche	p. 3
1. Les éléments de cadrage	p. 4
• Une volonté nationale forte	
• Les enjeux locaux de l'accession	
• Les précautions d'usage	
• Une diversité d'outils	
2. Les aides directes aux ménages	p. 6
• Le PTZ majoré	p. 6
• Le PASS Foncier	p. 8
• Le guichet unique d'information	p. 9
• Les initiatives locales	p. 10
3. Les outils dédiés aux opérateurs	p. 11
• La Location Accession	p. 11
• La TVA à 5,5% dans les zones ANRU	p. 13
• La maison à 100 000 euros et ses déclinaisons	p. 15
• La vente HLM	p. 17
Mémento	p. 18-19
Pour aller plus loin	p. 20
Lexique	p. 21

A travers son Programme Local de l'Habitat, Bourges Plus souhaite assurer l'équilibre social de l'habitat, c'est-à-dire prévoir des logements correspondant aux besoins des habitants en fonction de leurs spécificités. A ce titre, elle intervient dans la production de logements sociaux et la réhabilitation de l'habitat privé. La Communauté d'agglomération a souhaité explorer un nouveau champ en matière de politique de l'habitat : celui de l'accession aidée à la propriété. Ainsi, l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier de Bourges Plus a réalisé en interne une étude sur ce sujet afin de mieux maîtriser l'ensemble des outils existants et d'améliorer la connaissance de l'offre et de la demande en matière d'accession aidée à la propriété.

■ Définition

Pour évoquer le soutien apporté par une collectivité aux projets d'accession à la propriété des ménages, on constate que de multiples termes sont employés :

- accession sociale à la propriété,
- accession populaire à la propriété,
- accession aidée à la propriété.

Pour notre part, nous avons choisi d'adopter le terme d'**accession aidée à la propriété** pour souligner la démarche volontariste mise en place en ce sens par une collectivité.

Au contraire, le terme "populaire" ou "social" fait davantage référence au type de public visé. Or, comme nous pourrions le voir, la majorité des dispositifs ne sont pas dirigés exclusivement vers les ménages les plus démunis mais au contraire vers le plus grand nombre. En effet, ces dispositifs ont été mis en place pour accompagner les ménages potentiellement solvables mais bloqués dans leur accession à la propriété pour des raisons conjoncturelles liées à la hausse des coûts de l'immobilier.

■ Pourquoi ce guide ?

Face à l'aspiration des ménages d'accéder à la propriété et à la forte volonté nationale de les accompagner, de **nombreux outils ont été créés dont certains interpellent directement les collectivités locales et les professionnels de l'habitat.**

L'étude réalisée auprès des acteurs publics et privés intervenant dans le domaine de l'accession à la propriété (collectivités locales, bailleurs sociaux, CAF, promoteurs, banques), a permis de constater que l'offre en matière d'accession aidée était peu développée localement. Plusieurs facteurs expliquent cette situation : outre le marché foncier et immobilier peu tendu et marqué par une conjoncture difficile, on constate une **maîtrise relative des dispositifs existants** en matière d'aide à l'accession à la propriété, nouveau champ d'intervention ouvert aux collectivités locales.

Ainsi, plutôt que d'exposer de façon exhaustive les résultats de cette étude, il semblait intéressant de produire **ce guide à l'intention des élus et des professionnels qui recensent de façon opérationnelle les mesures nouvelles mises en place.**

1 ■ ÉLÉMENTS DE CADRAGE

En chiffres

54%
de propriétaires
sur l'agglomération
de Bourges Plus
(FILOCOM 2005)

1.1 ■ UNE VOLONTE NATIONALE FORTE

■ Pour une France de propriétaires

Objectif de 70% de propriétaires (comme la moyenne européenne) contre 57% aujourd'hui. Ce taux s'élève à 54% sur le territoire de l'agglomération de Bourges Plus.

■ Un dispositif législatif incitatif

Face à l'aspiration des ménages d'accéder à la propriété et à la crise du logement qui freinait leur accès au logement, un mouvement de grande ampleur a été engagé par l'Etat pour relancer l'offre de logements.

Avec la **loi Engagement National pour le Logement du 13 Juillet 2006**, l'Etat a souhaité encourager l'accession à la propriété, notamment en proposant aux collectivités territoriales divers dispositifs d'intervention directe (foncier différé) ou indirecte (avantages fiscaux).

■ La vente de logement HLM encouragée

Le Ministre du logement a signé une convention avec l'Union Sociale de l'Habitat en 2007 afin que 40 000 logements sociaux soient vendus chaque année. Cet objectif de cession devra être atteint à l'horizon 2009-2010.

1.2 ■ LES ENJEUX LOCAUX DE L'ACCESSION

■ Fluidifier les parcours résidentiels

Localement, on observe une nette dichotomie dans les choix d'implantation des ménages accédants selon leurs statuts d'occupation (locatif social / locatif privé) : le taux d'accès à la propriété des ménages provenant du locatif social est faible et leur implantation se fait essentiellement en lointaine périphérie.

Pour **garantir un urbanisme plus durable limitant la périurbanisation et pour fixer la population** sur le territoire communautaire, l'accession aidée à la propriété est un outil qui permet d'inscrire les ménages dans un parcours résidentiel : passage du locatif social, au locatif privé puis à l'accession à la propriété.

Cet accompagnement des ménages aux budgets limités suppose de **sécuriser leur accès au crédit**. Cette sécurisation peut se traduire par un allègement du taux d'effort des ménages (octroi de prêt à taux zéro ou d'aides personnelles) ou par une accession progressive à la propriété : 1^{ère} phase de location ou achat en 2 temps (paiement de la maison puis du terrain).

■ Favoriser la mixité sociale et résidentielle

L'accession aidée à la propriété constitue alors un moyen de compléter l'offre immobilière en introduisant de la mixité, en diversifiant les statuts d'occupation et en créant de nouveaux logements.

1.3 ■ LES PRECAUTIONS D'USAGE

■ Veiller à ne pas fragiliser les ménages

Toute politique d'aide à l'accession à la propriété suppose donc une définition précise et pertinente des conditions d'éligibilité des ménages, notamment dans la détermination des plafonds de ressources.

■ Garantir une accession à la propriété abordable

Il s'agit de :

- Définir précisément les besoins des habitants,
- Bien formuler ses besoins auprès des opérateurs (promoteur privé, bailleur social),
- Encadrer la revente des logements afin que les dispositifs dédiés aux promoteurs profitent bien aux accédants, notamment par la mise en place de clauses anti-spéculatives (garantissant une baisse du prix de vente du logement, la qualité de construction, etc.).

■ Œuvrer pour le développement durable : privilégier la qualité de construction et lutter contre l'étalement urbain

- En adéquation avec les dispositifs du Grenelle de l'environnement,
- En adéquation avec le PLH de Bourges Plus, axé sur le développement de la qualité technique et environnementale de la construction des logements.

1.4 ■ UNE DIVERSITE D'OUTILS

Face au large éventail d'outils existants en matière d'accession aidée à la propriété, nous n'aborderons ici que les **dispositifs ayant trait aux domaines de compétences des communes et des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI)**, sur lesquels ils peuvent agir.

Ainsi, certains types d'aides ne seront pas abordés de façon approfondie :

- Les aides à la personne gérées par les Caisses d'Allocations Familiales (CAF) et les Mutualités Sociales Agricoles (MSA) pour abaisser les mensualités de remboursement des crédits immobiliers (aide personnalisée au logement, allocation logement) ou pour maintenir dans leur logement des propriétaires démunis (aides du Fond de Solidarité pour le Logement).
- Les prêts bancaires aidés par l'Etat : le prêt d'accession sociale, le prêt conventionné, les aides fiscales (crédit d'impôts, etc.).



2 - LES AIDES DIRECTES AUX MÉNAGES

2.1 ■ LE PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)

En chiffres

757 PTZ octroyés sur l'Agglomération (2004-2006).

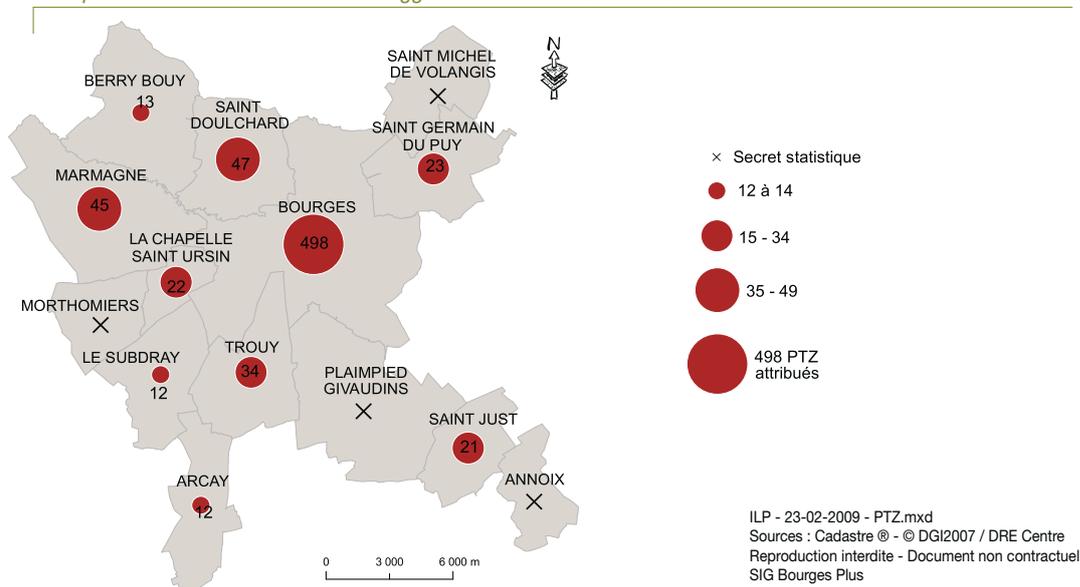
81% des PTZ octroyés à Bourges concernent l'acquisition d'un logement ancien (2004-2006).

65% des ménages ayant souscrit un PTZ viennent du parc locatif privé et 18% du parc locatif social.

58% des ménages ayant souscrit un PTZ habitent déjà la commune où ils vont devenir propriétaires.

Définition	<ul style="list-style-type: none"> Prêt aidé par l'Etat pour construire/acheter un logement neuf ou pour acheter un logement ancien. Remboursable sans intérêt sur une durée plus ou moins longue suivant le niveau de revenus de l'emprunteur (6 à 22 ans). Possibilité de différé selon le niveau de revenus.
Type d'aide	<ul style="list-style-type: none"> Prêt sans intérêt, limité à 20 % du coût de l'opération (30% en ZUS/ZFU) et à 50% du montant total des prêts contractés (durée supérieure à 2 ans). Montant maximum du PTZ : 19 000 € dans le neuf et 15 200 € dans l'ancien pour un ménage de 3 personnes.
Délivrance par	<ul style="list-style-type: none"> Les établissements de crédits ayant passé une convention avec l'Etat.
Conditions d'obtention	<ul style="list-style-type: none"> Résidence principale. Primo accédants : ne pas avoir été propriétaire les 2 années précédentes. Ressources plafonnées (PTZ) : 36 538 € pour un ménage de 3 personnes. Normes minimales de surface et d'habitabilité.
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> Prêt complémentaire, cumulable avec tout autre prêt. Possibilité d'aide au logement.
Limites	<ul style="list-style-type: none"> Le PTZ est exclu si l'opération est financée à l'aide d'un PSLA. Pas cumulable avec les aides à la réhabilitation de l'habitat privé (ANAH).

Répartition des PTZ attribués sur l'Agglomération entre 2004 et 2006



■ LE PRÊT À TAUX ZÉRO MAJORÉ

La majoration du Prêt à Taux Zéro est possible depuis le 1er janvier 2007 si une collectivité locale ou un groupement de collectivités locales mettent en place une aide à l'accession.

Conditions d'obtention	<ul style="list-style-type: none">• Remplir les conditions générales du PTZ.• Prêt aidé par l'Etat pour construire/acheter un logement neuf.• Aide directe d'une collectivité territoriale à l'accédant sous forme de prêts bonifiés, de subventions ou de foncier différé.• Montant minimum de l'aide de la collectivité locale : 3 000 à 4 000 € par ménage (selon sa taille).• Ressources plafonnées (PLUS) : 32 885 € pour un ménage de 3 personnes.
Montant d'aide	<ul style="list-style-type: none">• Majoration de 10 000 à 12 500 € selon la taille du ménage.
Avantages	<ul style="list-style-type: none">• Allongement de la durée du prêt (24 ans maximum).
Limites	<ul style="list-style-type: none">• Fin du dispositif le 31 décembre 2010.

Orléans Val de Loire & le Prêt Vivre en Ville

- **Type d'aide : Prêt à Taux Zéro de 15 ans, cumulable avec le PTZ de l'Etat.**
- **Montant : de 7 500 € à 24 000 € selon la localisation du projet et la taille du ménage.**
- **Partenariat avec 4 banques et versement moyen de 3 800 € / prêt pour les indemniser du montant des intérêts.**

Les objectifs :

- **Lutter contre l'étalement urbain (priorité aux logements neufs collectifs)**
- **Faciliter l'accession en ZUS**
- **Favoriser les parcours résidentiels.**

■ Références

- Loi ENL du 13 juillet 2006, art. 30
- Arrêté du 23 décembre 2006
- Décret du 25 juillet 2008

Actualités 2009

• **Le montant du PTZ est doublé pour l'achat d'un logement neuf** pour la seule année 2009, avec un montant plafond fixé à 30 % du prix du logement.
(Article 30 de la loi de finances rectificative pour 2008 + décrets du 19 décembre 2008)

• **Une majoration du PTZ** (20 000 € maximum) sera accordée en cas de construction ou d'acquisition d'un logement neuf à basse consommation énergétique.
(Article 100 de la loi de finances pour 2009)

• **Un Eco-prêt à 0%** est institué pour les travaux de rénovation énergétique des logements anciens (achevés avant le 1^{er} janvier 1990). Ce prêt de 10 ans, destiné aux particuliers, est plafonné à 30 000 € et serait alloué sans conditions de ressources.
(Article 99 de la loi de finances pour 2009)

2 - LES AIDES DIRECTES AUX MÉNAGES

Actualités 2009

Loi de Mobilisation pour le Logement
Le PASS Foncier bénéficiera à l'achat d'un appartement.

Plan de relance
Pour inciter les collectivités locales à proposer le PASS Foncier, la contribution obligatoire des communes sera diminuée et un soutien de l'Etat serait apporté aux collectivités locales.

En chiffres

3 000
ménages locataires potentiellement éligibles au PASS Foncier sur le territoire de Bourges Plus (FILOCOM 2005)

2.2 ■ LE PASS FONCIER

Depuis le 1^{er} janvier 2007, le PASS Foncier est un dispositif qui est ouvert dans les communes qui décident de mettre en place une aide à l'accession à la propriété.

Définition	<ul style="list-style-type: none">• Permet aux ménages de différer l'acquisition du terrain (25 ans maximum). Le ménage conserve la possibilité de se porter acquéreur du terrain à tout moment pour en devenir propriétaire. Au bout des 25 ans, le ménage achète le terrain ou fait prolonger son bail de 15 ans maximum.
Type d'aide	<ul style="list-style-type: none">• Portage du terrain à un prix déterminé dans le cadre d'un bail à construction.
Délivrance par	<ul style="list-style-type: none">• Le CIL Val de Loire (1% logement) est la structure de portage foncier : il achète le terrain (selon un montant plafonné) et le revend au bout de 25 ans au ménage.
Opérations financières	<ul style="list-style-type: none">• Les opérations dites "accédant" : un ménage construit ou achète un logement individuel neuf.• Les opérations groupées dites "fléchées" : un opérateur réalise une opération dans le cadre de la location accession (cf. p.10), éligible au PASS Foncier. C'est le promoteur qui signe un bail et qui transfère ensuite le bénéfice du bail à l'accédant.
Conditions d'obtention	<ul style="list-style-type: none">• Etre primo accédant de sa résidence principale : ne pas avoir été propriétaire les 2 années précédentes.• Ressources plafonnées (PSLA) : 36 538 € pour un ménage de 3 personnes.• Etre bénéficiaire d'une aide à l'accession à la propriété d'une collectivité locale ou d'un EPCI ouvrant droit à la majoration du PTZ (cf. p. 6 et 7).
Montant plafond	<ul style="list-style-type: none">• 40 000 € à 30 000 € selon la zone (B ou C) pour les ménages (cf. lexique).• 25 000 € à 20 000 € selon la zone (B ou C) pour les opérateurs (cf. lexique).
Avantages	<ul style="list-style-type: none">• Cumulable avec un dispositif de location accession (cf. p. 11) et un PTZ.• Le prix du terrain est convenu dès le début du bail.• Dans une "opération fléchée", TVA à 5,5 % et exonération de la taxe foncière pendant 15 ans.• En cas de difficultés financières du ménage, le CIL garantit le rachat de la maison. Si le maintien dans les lieux est impossible, le CIL offre un relogement.

■ Références

- Loi ENL du 13 juillet 2006
- Arrêté du 5 mars 2008
- Circulaire du 22 septembre 2008

2.3 ■ LE GUICHET UNIQUE D'INFORMATION

Les mairies peuvent créer un guichet unique d'information pour simplifier les demandes et les démarches des habitants. Ce guichet regroupe toute l'information nécessaire sur :

- les projets de ventes de logements à leurs locataires par les bailleurs sociaux,
- les opérations d'accession sociale,
- les dispositifs de prêts pour l'accession sociale à la propriété,

- les plafonds et conditions de ressources permettant de bénéficier de ces mesures,
- et bien sûr, des conseils pour les différentes démarches.



2.4 ■ LES INITIATIVES LOCALES

Aujourd'hui, une seule commune sur le territoire communautaire attribue des aides directes aux ménages : **la Ville de Saint-Germain-du-Puy**.

En effet, des aides (directes et indirectes) à l'accession à la propriété sont attribuées dans le cadre du lotissement "Les terres des Chailloux" afin de répondre aux objectifs de mixité urbaine et sociale. Pour répondre à cette ambition, plusieurs actions ont été mises en œuvre.

D'une part, la commune a participé financièrement à l'aménagement du lotissement afin que les prix du foncier puissent être diminués et ainsi accessibles au plus grand nombre de ménages et aux bailleurs sociaux.

D'autre part, une aide directe aux ménages est attribuée pour faciliter l'acquisition du foncier allant de 4 à 10 € le m² (selon le niveau de revenus) et plafonnée à 500 m².

Enfin, ce projet de 250 logements, en cours de réalisation, offre une diversité de logements :

- de lots libres destinés à la construction individuelle (140 terrains à bâtir),
- d'un parc social en location (51),
- d'appartements en accession,
- d'habitations individuelles adaptées clefs en mains, en location et accession (12 logements).

Même s'il est prématuré de dresser un bilan définitif (la 3^e tranche reste à commercialiser), la vente des lots libres a rencontré un succès certain auprès des particuliers.

Toutefois, ces aides ne permettent pas le déclenchement du PASS Foncier ou du PTZ majoré.

Plusieurs raisons expliquent cette situation à Saint-Germain-du-Puy :

- La Ville a la volonté de rester "prudente" concernant le PASS Foncier.
- La Ville a initié cette réflexion et définit ses aides avant que ces dispositifs nationaux ne soient opérationnels.
- Le déclenchement de ces deux dispositifs nationaux nécessite une aide minimum de 3 000 € par ménage. Or, les ménages qui sollicitent l'aide de la Ville ont des revenus qui leur permettent de bénéficier d'une aide de 2 000 €. De plus, l'aide indirecte octroyée à l'ensemble des ménages (par la participation financière de la commune à l'aménagement du lotissement) ne semble pas pouvoir être prise en compte.



Les Terres des Chailloux - St-Germain-du-Puy

3 - LES OUTILS DÉDIÉS AUX OPÉRATEURS

3.1 ■ LA LOCATION ACCESSION

Définition	<ul style="list-style-type: none">• Contrat par lequel un vendeur s'engage à transférer la propriété d'un logement neuf ou existant à un accédant, qui optera ou non pour l'achat après une période de location inférieure à 5 ans (levée d'option). Le ménage acquiert progressivement son logement en versant pendant la phase locative une redevance (indemnité d'occupation+épargne). Le Prêt Social de Location-Accession (PSLA) est dédié au financement de ce type d'opération.
Type d'aide	<ul style="list-style-type: none">• Pour l'opérateur : prêt avec des avantages fiscaux (TVA à 5,5% et exonération de taxe foncière).• Pour le locataire-accédant : accession à la propriété très sécurisée, avec des garanties.
Constructeur	<ul style="list-style-type: none">• Toutes personnes morales : bailleur social, SEM, promoteur privé.
Délivrance du PSLA	<ul style="list-style-type: none">• Les établissements de crédits délivrant des prêts conventionnés (CDC).• Agrément délivré par Bourges Plus (déléataire des aides à la pierre).
Avantages pour le bénéficiaire	<ul style="list-style-type: none">• APL, exonération de TVA et de taxe foncière (15 ans), prix du logement fixé à l'avance et non révisable.• Possibilité de transfert du prêt conventionné de l'organisme vendeur à l'accédant lors de la levée d'option pour le montant du capital restant dû.• Cumulable avec un PASS Foncier (cf. p.8) et tout autre prêt conventionné (comme le Prêt d'Accession Sociale, cf. lexique) pour financer l'acquisition du logement.• Garantie de relogement en cas de non levée d'option ou d'accident de la vie.• Garantie de rachat : mise en jeu de la garantie sur demande de l'emprunteur dans les 15 ans à compter de la levée d'option dans les cas de décès, de mobilité professionnelle, de perte d'emploi, d'invalidité, de divorce ou dissolution de PACS.• Pas cumulable avec un Prêt à Taux Zéro.
Règles à respecter par l'organisme constructeur	<ul style="list-style-type: none">• Convention à signer avec Bourges Plus (déléataire des aides à la pierre).• Prix de vente plafonné et minoré annuellement de 1,5% pendant la phase locative.• Fournir l'engagement d'un établissement de crédit de proposer un prêt conventionné au ménage accédant lors de la levée d'option.• Relogement : proposer 3 offres correspondant aux besoins et aux possibilités de l'occupant dès lors que ces revenus n'excèdent pas les plafonds PLUS (cf lexique).• Rachat : dans les 5 premières années suivant la levée d'option, le prix de rachat est égal au prix de vente du logement et pendant les 10 années suivantes, le prix de rachat est égal au prix de vente minoré de 1,5% par an.

■ Localement

Les partenaires sont unanimes sur le fait que la location-accession est, de l'ensemble des dispositifs d'aide à l'accession, celui qui offre le plus de garanties et de sécurité à l'accédant. Cet outil offre également la possibilité de s'insérer dans les différents types d'opération : programmes d'accession à la propriété, opérations de logements sociaux ou opérations mixtes (logements privés/logements sociaux).

Toutefois, la réalisation de ce type d'opérations se situe encore dans une phase expérimentale, à l'échelle locale comme nationale. Malgré la forte demande existant auprès des bailleurs sociaux, une certaine frilosité existe, liée :

- Au montage complexe de ces nouvelles opérations,
- A la nécessité d'un partenariat fort entre la commune et l'opérateur (public ou privé), clé de voûte de la réussite du projet, notamment en matière de foncier,
- A la situation délicate en cas de non acquisition du logement par le locataire-accédant. En effet, l'opérateur est dans l'obligation de reloger le ménage s'il ne peut lever l'option (au bout des 5 ans) et doit racheter le logement si l'accédant ne peut plus assumer son acquisition pour des raisons familiales (décès, divorce) ou professionnelles (chômage, mutation) dans les 15 ans à compter de la levée d'option.

■ Références

- Loi du 12 juillet 1984 sur la location-accession
- Loi ENL du 13 juillet 2006, art. 33
- Arrêté du 26 mars 2004 modifié par l'arrêté du 2 décembre 2005
- Circulaire n° 2004-11 du 26 mai 2004 relative à la mise en œuvre du nouveau dispositif de location-accession (PSLA)
- Circulaire n° 2006-10 du 20 février 2006 modifiant la circulaire n° 2004-11



En chiffres

1 476
PSLA délivrés
en France en 2006,
contre 996 en 2005
et 243 en 2004.

Initiatives locales

Dans le cadre du lotissement "Les Champs Fleuris", la commune de Berry-Bouy a réalisé une opération mixte comprenant :

- 59 terrains à bâtir,
- 8 logements sociaux (6 PLUS et 2 PLS),
- 4 logements en location-accession (PSLA).

Pour mener à bien ce projet avec la SA Jacques Cœur Habitat, le montage de l'opération par la commune a consisté à :

- Vendre à prix très préférentiel les terrains destinés à la location accession,
- Signer un bail à construction pour les terrains destinés aux logements sociaux (PLUS),
- Etre propriétaire bailleur des logements PLS (logements appartenant à la commune et gérés directement par elle).

Au regard de la forte demande et de la satisfaction des locataires-accédants, le bilan de cette opération est aujourd'hui positif.

3.2 ■ LA TVA À 5,5% EN ZONE ANRU ET 500 m ALENTOUR

Définition	<ul style="list-style-type: none"> • Pour favoriser la mixité sociale, la construction ou l'acquisition d'un logement neuf dans les quartiers en rénovation urbaine et 500 mètres alentours bénéficient d'une TVA à taux réduit (5,5%).
Bénéficiaires	<ul style="list-style-type: none"> • Un promoteur privé ou social. • Une personne physique (un particulier).
Type d'aide	<ul style="list-style-type: none"> • TVA à 5,5 % pour les particuliers et les promoteurs. • Subvention de 10 000 €/logement (maximum) de l'ANRU aux promoteurs réalisant des opérations d'accession à la propriété dans le cadre du PRU (à répercuter sur le prix de vente).
Critères d'éligibilité	<ul style="list-style-type: none"> • Situé dans une Zone Urbaine Sensible au sein de laquelle une convention de rénovation urbaine a été signée avec l'ANRU ou dans une unité urbaine entièrement située à moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers. • Les ménages qui achètent ou construisent ces logements doivent occuper à titre de résidence principale. • Ressources plafonnées (PLS) : 42 751 € pour un ménage de 3 personnes (revenu imposable avec abattement). • Opérations réalisées à compter du 17 juillet 2006 : date de signature de l'acte authentique pour les logements acquis neufs et date d'ouverture de chantier pour les logements qu'une personne physique fait construire.
Conditions d'obtention	<ul style="list-style-type: none"> • Pour un promoteur : acquittement de la TVA (déductible) au taux normal de 19,6% durant la construction et prix de vente au taux de TVA à 5,5%. • Pour un particulier : acquittement de la TVA au taux normal de 19,6% durant la construction. A l'achèvement des travaux, calcul de TVA effectivement due au taux de 5,5% sur le prix total du logement (travaux, honoraires, taxes) et remboursement du solde de TVA auprès de la recette des impôts.
Avantages	<ul style="list-style-type: none"> • Cumulable avec un PTZ et les autres dispositifs et aides financières pour l'accession à la propriété.

■ Références

- Loi ENL du 13 juillet 2006, art. 28

3 - LES Outils DÉDIÉS AUX OPÉRATEURS

■ Localement

L'opération de la ZAC du Maréchal Juin à Bourges, située à moins de 500 m de la zone de Renouvellement Urbain, bénéficie d'une TVA à 5,5%. Elle comprend une 1^{ère} tranche s'inscrivant dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine avec 270 logements dont 50 logements sociaux, 50 logements de la Foncière logement et 170 terrains à bâtir. La seconde tranche compte 90 logements en accession hors Programme de Renouvellement Urbain.

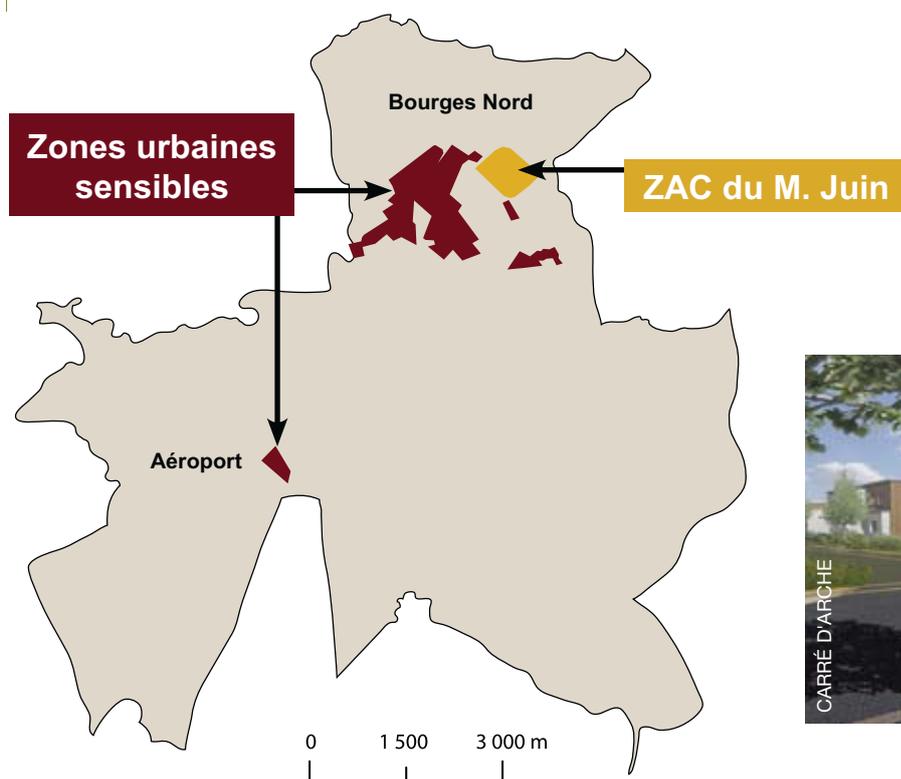
La 1^{ère} tranche de commercialisation de 80 terrains à bâtir en avril 2007 a rencontré un **franc succès auprès des particuliers**.

Concernant **les promoteurs**, aux incitations fiscales et financières, s'ajoute le respect d'une Charte d'Eco-aménagement privilégiant les projets en THPE (Très Haute Performance Energétique).

Dans ce cadre, un promoteur immobilier commercialise une opération de 35 logements, "La Villa du Parc" :

- des maisons de ville de 60 à 100 m² (T3 et T4),
- des terrains de 137 à 226 m²,
- des prix de vente compris entre 109 500 € et 160 000 € (TVA à 5,5% déduite).

Ville de Bourges : localisation des ZUS et de la ZAC du Maréchal Juin



Avertissement légal : la délimitation des quartiers représentés sur ces cartes est purement indicative. Seuls font foi les décrets en Conseil d'Etat fixant les périmètres des ZFU et des ZUS et les cartes déposées à la Délégation Interministérielle à la Ville et en Préfecture

3.3 ■ LA MAISON A 100 000 EUROS

L'objectif est de permettre aux ménages de revenus modestes d'accéder à un logement de qualité.

A cet effet, **la charte de la maison à 100 000 €** doit être respectée afin de garantir la qualité du logement : une maison traditionnelle ou un appartement, d'une superficie minimale de 85 m², bien inséré dans l'environnement, sans finition à la charge de l'acquéreur, prêt à vivre.

C'est le montage administratif, juridique et financier qui permet de respecter le prix de 100 000 €. Trois possibilités existent pour permettre aux communes de monter de tels projets :

- des **aides de l'ANRU** (cf. p. 13),
- un **dispositif de location-accession** (PSLA, cf. p. 11),
- un dispositif permettant de **différer l'acquisition du terrain** (bail à construction classique ou PASS Foncier, cf. p. 8).

La faisabilité d'un tel projet est souvent conditionnée par une maîtrise publique du foncier qui permet d'abaisser le prix de revient.

■ Localement

Aucun projet de ce type n'a encore été réalisé. Cette situation locale n'est pas exceptionnelle : à l'échelle nationale, la maison à 100 000 € est peu développée étant donné la difficulté d'atteindre un prix de sortie aussi bas.

Toutefois, au-delà de la maison à 100 000 € stricto sensu, on voit se développer certaines opérations dirigées vers les ménages modestes en primo-accession face à une demande à satisfaire sur la Ville de Bourges.

Outre une opération à la ZAC du Maréchal Juin à Bourges, un autre projet est en cours de réalisation. **Le Hameau du Lac d'Auron** à Bourges comprend :

- 31 pavillons clés en main (T4 et T5), avec garages.
- Terrain de 300 m² en moyenne, arboré et clôturé.
- Prix à partir de 136 000 € (toutes taxes et participations comprises).

■ Références

- Loi ENL du 13 juillet 2006, art. 31



... ■ LA MAISON A 15 EUROS PAR JOUR

La maison à 15 euros par jour, instaurée par le gouvernement, constitue une **variante de la maison à 100 000 €**.

Le 21 février 2008, Le Ministre du Logement a signé une "Charte pour la primo-accession en maison pour 15 euros par jour" avec des représentants des bailleurs sociaux (UESL), des constructeurs et promoteurs (FFB, FPC), des banques (CNCE, Crédit foncier) et des notaires (Conseil supérieur du Notariat).

Un objectif de 5 000 maisons a été affiché pour 2008.

Le dispositif est basé sur le PASS Foncier (cf p.8) pour offrir aux ménages une accession sécurisée.

Les bénéficiaires seront des primo-accédants gagnant entre 1 500 et 2 000 € par mois. La maison type fera au minimum 85 m² habitables sur un terrain de 250 m².

Sa consommation énergétique sera de 10% inférieure aux normes en cours (RT 2005).

Le coût serait de 160 000 à 180 000 €, foncier compris.



3.4 ■ LA VENTE HLM

La loi Engagement National pour le Logement a mis en place des dispositifs incitatifs concernant l'acquisition de logements sociaux par les locataires du parc HLM ou d'une collectivité territoriale :

- le prix de vente d'un logement locatif social à un accédant à la propriété peut être modulé de 35 % par rapport à l'évaluation faite par le service des Domaines ;
- la possibilité pour les locataires HLM d'acheter leurs logements sont étendus aux locataires des logements sociaux conventionnés appartenant aux collectivités territoriales ;
- les organismes HLM peuvent créer des sociétés civiles immobilières dont les logements peuvent être achetés progressivement par leurs locataires par acquisition de parts de la SCI.

D'autre part, **l'objectif de vendre 40 000 logements sociaux par an** a été affiché à l'échelle nationale, mais il se heurte à certaines réalités locales.

Les bailleurs sociaux de l'Agglomération reconnaissent unanimement les intérêts de la vente HLM car elle constitue :

- une solution pour pallier aux difficultés financières de certains organismes,
- un moyen de diversifier les statuts d'occupation au sein du parc social et de fluidifier les parcours résidentiels.

Toutefois, la vente de logements sociaux est peu développée localement par les bailleurs sociaux. Cette situation peut s'expliquer par plusieurs facteurs.

Tout d'abord, la stratégie en matière de vente de logements reste à renforcer de la part des bailleurs sociaux.

De plus, la **demande semble faible** localement car les biens offerts sont majoritairement des appartements et leur qualité ainsi que leur coût souffrent de la concurrence avec la construction neuve.

Enfin, la **vente en collectif peut poser des problèmes complexes de co-propriété** pour gérer correctement le patrimoine et garantir un entretien correct des parties communes (supposant d'importantes charges pour les propriétaires). La vente de logements individuels semble plus envisageable, mais cette offre est rare sur l'Agglomération de Bourges.

■ Références

- Loi ENL du 13 juillet 2006, art. 32 et art. 34

PTZ Majoré

PASS Foncier

Location accession (PSLA)

TVA à 5,5% (ANRU)

Préalable

Aide de la collectivité de 3 000 à 4 000 € par ménage

Situé dans une ZUS et 500 m alentours

Objectif

Majorer le PTZ de 10 000 à 12 500 €

Différer l'achat du foncier

Proposer une accession progressive et sécurisée

Favoriser la mixité sociale dans les ZUS

Ménages

- Primo-accédant de sa résidence principale
- Construction ou achat de logement neuf
- Ressources PLUS : 32 885 €
- Cumulable avec un PASS Foncier
- Non cumulable avec un PSLA

Ménages

- Primo-accédant de sa résidence principale
- Construction ou achat d'une maison neuve
- Ressources PSLA : 36 538 €
- Cumulable avec un PTZ et un PSLA.

Bénéficiaire / Critères

Ménages

- Primo-accédant de sa résidence principale
- Construction ou achat de logement neuf
- Ressources PLUS : 32 885 €
- Cumulable avec un PASS Foncier
- Non cumulable avec un PSLA

Ménages

- Primo-accédant de sa résidence principale
- Construction ou achat d'une maison neuve
- Ressources PSLA : 36 538 €
- Cumulable avec un PTZ et un PSLA.

Opérateur

- Bailleur social, SEM, promoteur privé
- Prêt (PSLA) avec avantages fiscaux : TVA à 5,5% et exonération de taxe foncière
- Cumulable avec un PASS Foncier
- Location/Vente aux ménages avec des ressources PSLA : 36 538 €

Opérateur

- Bailleur social, promoteur privé
- TVA à 5,5% + subvention ANRU de 10 000 € / logement si dans le PRU
- Vente aux ménages avec des ressources PLS : 42 751 €

Opérateur

Dans une opération de location-accession (PSLA)

Ménages

- TVA à 5,5%
- Résidence principale
- Ressources PLS

QUELQUES CONTACTS LOCAUX

- La ville de St-Germain-du-Puy - info@saintgermaindupuy.fr ou 02 48 30 84 18
- La commune de Berry-Bouy - mairie.berry-bouy@wanadoo.fr
- Le CIL Val de Loire - www.cil-valdeloire.com
- Bourges Plus, Service Développement Territorial - 02 48 48 58 08

LES GUIDES

La loi ENL et l'accèsion à la propriété

- Ministère du logement et de la ville - Guide à destination des collectivités et des professionnels - novembre 2006
- Ministère du logement et de la ville - Guide pratique des nouvelles mesures à destination des ménages - novembre 2006
- Etude juridique de l'ANIL sur la loi ENL - juillet 2006

La maison à 100 000 € et à 15 €/jour

- AFAP - Guide de montage d'une opération "maisons à 100 000 euros"
- Ministère du logement et de la ville - Plaquette d'information sur la maison à 15 €/jour - juin 2008

Pour mettre en place des aides locales

- ANIL - Les aides des communautés d'agglomération et des communautés urbaines - juin 2008
- ANIL - Mode d'emploi de la majoration du PTZ et du PASS Foncier - janvier 2007
- ANIL - Les prêts et subventions aux particuliers des conseils généraux - octobre 2006
- Guide de l'ANIL sur les aides locales à l'accèsion à la propriété - février 2006

LES SITES WEB

- Agence National pour l'Information sur le Logement : www.anil.org
- Association des Maires de France : www.amf.asso.fr
- Ministère du Logement et de la Ville : www.logement-ville.gouv.fr
- Site national du 1% logement : www.uesl.fr
- Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'HLM : www.hlm.coop
- Site dédié à la maison à 100 000 € : www.maisona100000euros.fr
- Site dédié à la maison à 15 €/jour : www.proprietairedemamaisonpour15eurosparjour.fr

LEXIQUE

AFAP	Association Française pour l'Accession Populaire à la Propriété
ANAH	Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat
ANRU	Agence Nationale de Rénovation Urbaine
ANIL	Agence Nationale d'Information sur le Logement
APL	Aide personnalisée au logement
CAF	Caisse d'Allocation Familiale
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement
DRE	Direction Régionale de l'Équipement
ENL	Engagement National pour le Logement
EPCI	Établissement Public de Coopération Intercommunale

FILOCOM	Fichier sur le Logement à l'échelle Communale
HLM	Habitation à Loyer Modéré
MSA	Mutualité Sociale Agricole
OPH	Office Public de l'Habitat
PRU	Programme de Rénovation Urbaine
PLH	Programme Local de l'Habitat
SA	Société Anonyme
SCI	Société Civile Immobilière
SEM	Société d'économie mixte
TVA	Taxe sur la Valeur Ajoutée
ZAC	Zone d'Aménagement Concertée

Les plafonds de ressources

(ménage de 3 personnes ou jeunes couples sans enfant)

PLS	Prêt Locatif Social	42 751 €
PTZ	Prêt à Taux Zéro	36 538 €
PSLA	Prêt Social de Location Accession	36 538 €
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social	32 885 €
PAS	Prêt d'accession sociale	26 705 €

Actualités

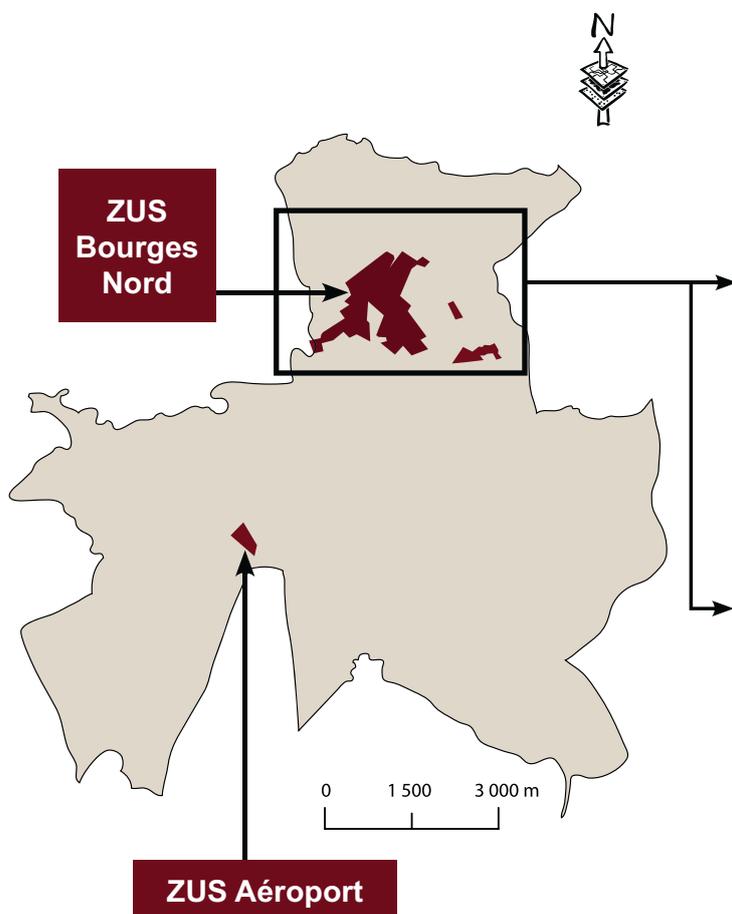
Alignement des plafonds d'accès au prêt PAS sur ceux du PTZ pour la seule année 2009

Arrêté du 21 Octobre 2008

LES ZONAGES

ZONES DE ROBIEN	Zone B	Bourges, Saint-Doulchard, Saint-Germain-du-Puy et Trouy
	Zone C	Annoix, Arçay, Berry-Bouy, La Chapelle-Saint-Ursin, Le Subdray, Marmagne, Morthomiers, Plaimpied-Givaudins, Saint-Just, Saint-Michel-de-Volangis
ZUS	Zone Urbaine Sensible	
ZFU	Zone Franche Urbaine	

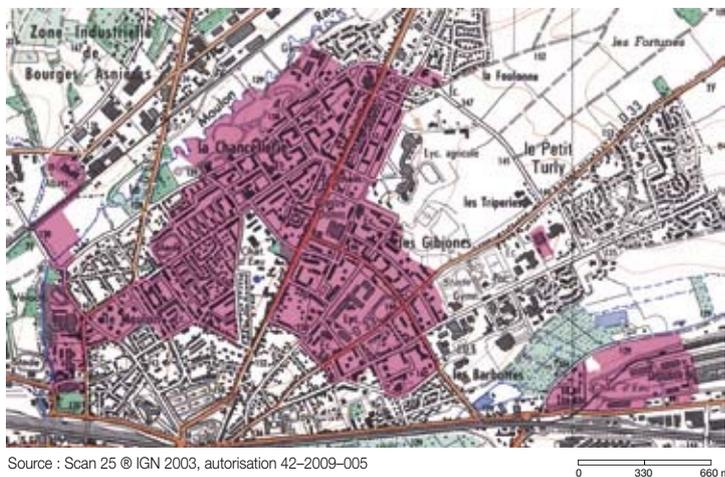
Ville de Bourges : localisation des ZUS



Périmètre ZUS - Bourges Nord



Périmètre ZFU



Bourges Nord : Chanellerie - Gibjones - Turly - Barbottes

Avertissement légal : la délimitation des quartiers représentés sur ces cartes est purement indicative. Seuls font foi les décrets en Conseil d'Etat fixant les périmètres des ZFU et des ZUS et les cartes déposées à la Délégation Interministérielle à la Ville et en Préfecture

Remerciements :

L'Observatoire de l'habitat et du foncier a pour vocation d'être un outil d'aide à la décision en répondant aux objectifs suivants :

- Développer une bonne connaissance des mécanismes du marché de l'habitat et du foncier et en suivre les évolutions grâce à des informations fines et permanentes.
- Favoriser une programmation de la production de logements du parc public et privé sur le territoire qui réponde aux préconisations du Programme Local de l'Habitat.
- Suivre et évaluer la politique menée, mesurer son efficacité et l'ajuster éventuellement.

L'Observatoire de l'habitat et du foncier a ainsi l'ambition de réaliser des analyses afin d'apporter un éclairage précis sur le territoire de Bourges Plus ou sur des thématiques précises.

Pour mener à bien cette ambition, le développement de partenariats avec l'ensemble des communes et des acteurs de l'habitat est indispensable pour partager des réflexions sur les enjeux et le devenir du territoire communautaire. **Ce guide sur les aides à l'accession à la propriété est le fruit de cette démarche partenariale qui a mobilisé l'ensemble des acteurs publics et privés intervenant dans ce domaine.**

De plus, l'Observatoire de l'habitat et du foncier a pour vocation d'être un lieu d'information en matière d'habitat pour les 14 communes de l'Agglomération, les partenaires locaux et le "grand public".

C'est dans cet objectif que ce guide a été produit, plus particulièrement à l'intention des élus et des professionnels de l'habitat.

Nous tenons à remercier tous ces partenaires pour leur engagement constant dans la réalisation de cette démarche.

