



LE DÉPARTEMENT

Groupe technique logement et urbanisme du 22 septembre 2016

Qu'appelle t'on « accession abordable » ?



LA
DROME
-

V3 19/9/2016

SOMMAIRE

1 L'accession abordable : qu'est-ce que c'est ?
Définitions et principes

2 L'accession abordable : pourquoi faire ?
Objectifs et enjeux

3 L'accession abordable : comment ça marche ?
Moyens et dispositifs

Annexe 1 Détail des règles d'attribution des prêts et des aides

Annexe 2 Conditions de ressources des bénéficiaires

1

L'ACCESSION ABORDABLE : QU'EST-CE QUE C'EST ?

DÉFINITIONS ET PRINCIPES

1.1 UNE NOTION SANS RÉFÉRENCES LÉGISLATIVES OU RÉGLEMENTAIRES

Les termes d'accession à la propriété abordable et de logement abordable

- n'ont pas d'existence dans le vocabulaire juridique
- et ne figurent pas dans les textes officiels (lois, décrets, circulaires et réglementations).

1.2 DES DÉFINITIONS VARIÉES QUI APPROCHENT LA NOTION

Accession à la propriété : Processus qui permet d'acquérir progressivement la propriété de son logement en ayant recours à un crédit à long terme.

Source : Dictionnaire de l'habitat et du logement – Marion SEGAUD, Jacques Brun et Jean Claude Driant

Accession libre : L'accession dite « libre » qualifie les logements dont l'acquisition est possible par toute personne physique ou morale souhaitant devenir propriétaire ; sans contrainte de plafond de revenus ou de prix de vente.

Accession sociale à la propriété : L'accession sociale à la propriété s'applique à l'achat de la résidence principale, toute en intégrant des critères de revenus (inférieurs à certains plafonds) et des prix de vente plus réduits, grâce à des aides de l'État.

Source : Dictionnaire d'initiation au logement social – éditions de l'habitat – Armand DUPARC

Accession aidée dans l'immobilier neuf - Accession abordable pour acheter à prix maîtrisé : L'accession aidée à la propriété concerne les familles aux revenus modestes. Il s'agit d'initiatives publiques, en partenariat avec des promoteurs et des établissements bancaires. Il n'existe pas de mesure nationale : chaque dispositif répond à des problématiques locales de construction et de population.

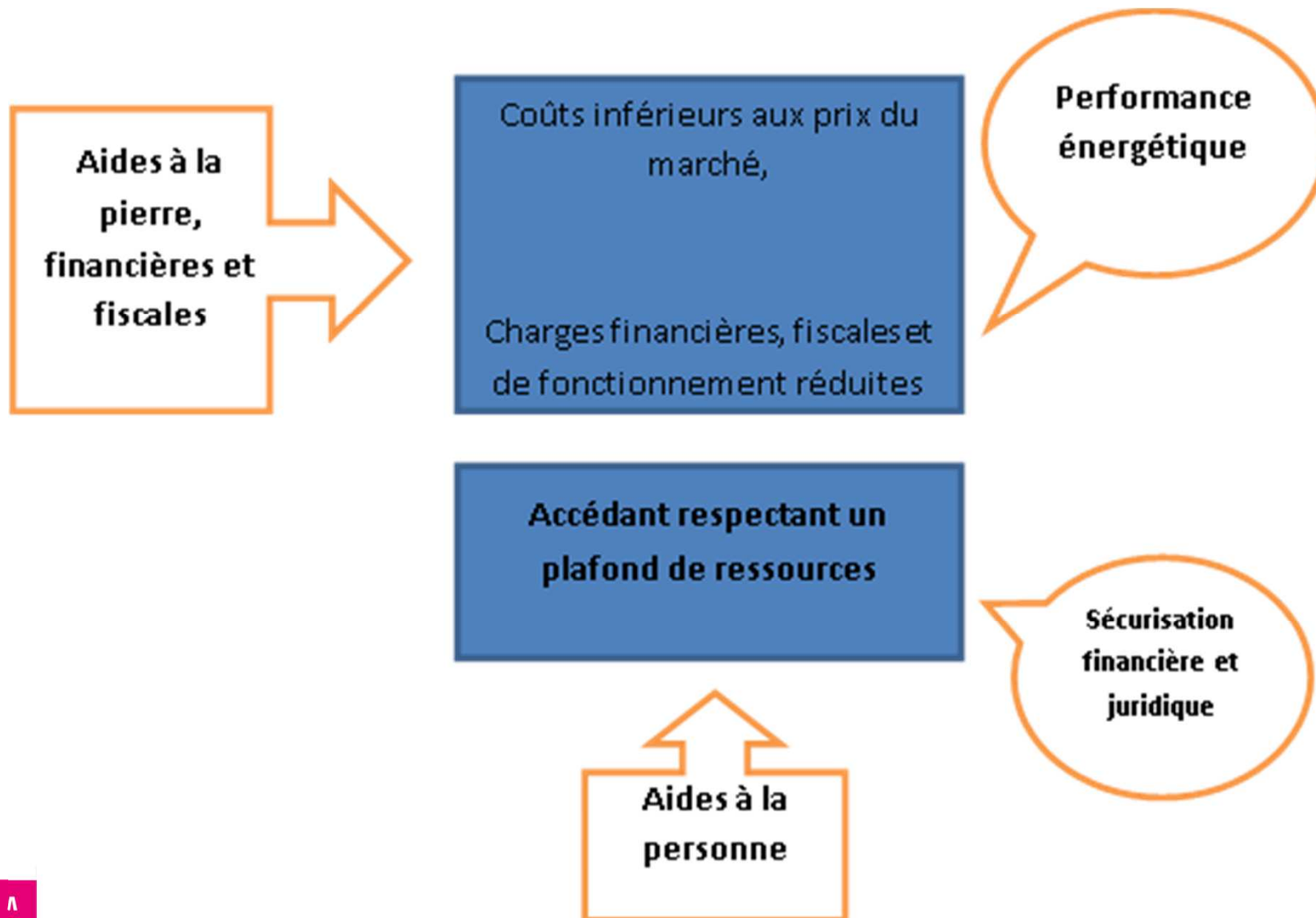
Un logement abordable est généralement vendu à un prix inférieur au marché immobilier local, grâce à un partenariat entre une collectivité territoriale (souvent une commune ou communauté de communes) et des promoteurs.

La commune vend au promoteur une partie du terrain à prix réduit. En contrepartie, le promoteur répercute cette économie sur un certain nombre de programmes, qu'il vend à un prix inférieur à ceux du marché. Lors de l'achat d'un logement en accession aidée, on prend en compte les revenus de l'acquéreur et son taux d'effort.

Logement abordable : Un logement en accession abordable est un logement vendu à un prix inférieur à ceux du marché. Ce dispositif est mis en place pour aider les ménages à revenus modestes qui achètent leur résidence principale.

Source : Lexique immobilier - Logis neuf.com

1.3 DES CRITÈRES QUI AIDENT À DÉFINIR L'ACCESSION ABORDABLE



PRINCIPAUX CRITÈRES DE DÉFINITION

- résidence principale
- primo accession
- prix inférieur à ceux du marché
- ménages à revenus modestes
- initiative publique (Etat, collectivités territoriales)
- construction neuve ou ancien avec travaux
- partenariat avec des promoteurs et des établissements bancaires
- dispositif répondant à des problématiques locales de construction et de population
- accompagnement et sécurisation des accédants

2

L'ACCESSION ABORDABLE : POURQUOI FAIRE ?

OBJECTIFS ET ENJEUX

2.1 L'ACCESSION ABORDABLE POUR RÉPONDRE AUX ASPIRATIONS DES MÉNAGES MODESTES

L'accession :

- une aspiration majoritaire des citoyens, particulièrement des catégories modestes et moyennes,
- un couronnement d'un parcours résidentiel réussi,
- un élément fort de promotion sociale,
- l'expression du refus de payer un loyer considéré comme perdu,
- le moyen de se contraindre à épargner pour se constituer un patrimoine notamment en vue de la retraite,

dans un contexte de valorisation idéologique et sociétale de la propriété par rapport au locatif.

2.2 L'ACCESSION ABORDABLE POUR CONTRIBUER AUX POLITIQUES DE L'HABITAT

Ces politiques émanent de l'Etat et des collectivités territoriales.

- **Des objectifs économiques** : développer l'investissement dans le logement par les ménages et l'emploi local non délocalisable et maîtriser les dépenses publiques (l'aide à l'accession est jugée moins coûteuse que l'aide au locatif)
- **Des objectifs environnementaux et patrimoniaux** : orienter les accédants modestes dans une démarche vertueuse sur le plan environnemental (performance énergétique dans l'ancien ou le neuf, limitation des déplacements et lutte contre l'étalement résidentiel, ...)
- **Des objectifs sociaux** :
 - **favoriser la mixité** et les équilibres de peuplement
 - ménages accédants dans les pôles urbains, des quartiers de politique de la ville, les centres anciens ,
 - jeunes ménages actifs avec enfants dans des opérations neuves (lotissement communal par exemple),
 - etc.
 - **stabiliser des familles** (meilleure intégration des personnes dans la vie économique, et forte implication dans celle de la ville du quartier)

2.2 L'ACCESSION ABORDABLE PAS À N'IMPORTE QUEL PRIX !

Conditions du développement de l'offre d'accession abordable et sécurisation des accédants

- Circuit ressources/emplois spécifique pour les établissements de crédit,
- Sécurité juridique des prêteurs en cas de défaillance de l'emprunteur et garantie de la valeur du gage pour les établissements de crédit (hypothèque, SGFGAS, assurance des prêts),
- Dispositifs de solvabilisation et de contrôle de la solvabilité des emprunteurs (dispositifs d'aides, taux d'effort),
- Garantie de qualité et de respect des normes des performances minimales en matière de consommation d'énergie en particulier,
- Ressources suffisantes et régulières des particuliers pour faire face à leurs charges de remboursement,
- Sécurisation des accédants (assurance décès invalidité des prêts, assurance perte d'emploi et aides personnelles pour atténuer les pertes de revenus ou les augmentations de charges liées à l'élargissement de la famille).

3

L'ACCESSION ABORDABLE : COMMENT ÇA MARCHE ?

MOYENS ET DISPOSITIFS

3.1 DES LEVIERS DE L'ACCESSION ABORDABLE À ARTICULER

La fiscalité des opérations

- TVA réduite à 5.5% (PSLA, accession en QPV et ANRU)
- Exonération de taxe sur le foncier bâti (PSLA, accession en QPV et ANRU)
- Exonération de taxe d'aménagement
- Réduction des droits de mutation
- Déduction fiscales et crédits d'impôts (ex : CITE)

Les subventions aux accédants

- Aide directe aux accédants souvent orientée sur le foncier (PASS foncier) ou les travaux de performance énergétique. Aide aux travaux conjoints à l'accession dans l'ancien (ANAH et Habiter Mieux pour les PO de moins deux ans, aides complémentaires des collectivités locales)
- Bonification d'intérêt (PTZ national par réduction d'impôt des banques ou prêts spécifiques avec bonifications locales)

Les décotes sur des biens immobiliers et fonciers

- Vente de logements HLM existants (prix des Domaines)
- Vente de lots de lotissement communal avec cahier des charges de cession
- Vente de logements collectifs à prix plafonnés incorporant des aides indirectes de la collectivité sur le foncier, une rentabilité limitée de la part de promoteurs « sociaux » ou des marges différenciées en fonction des acquéreurs

Les aides aux ménages

- Allocations logement et Aides Personnalisées au Logement (AL et APL)
- Accompagnement et sécurisation (clause de rachat, ...) des acheteurs
- Accompagnement des accédants en difficultés (FAAD, rachat ...)

3.2 LES OUTILS FINANCIERS

	nature dispositif	bénéficiaires	plafonds de ressources	nature du bien	type d'aide	Prix du bien	sécurisation	accompagnement	dispositif antispéculatif ou de cession
PTZ	partiel (40%)	primo accédants	courant	neuf ancien avec travaux	financière	libre	non	non	oui
PSLA	global et cumulable	primo accédants	social	neuf	fiscale	plafonné tva réduite	sécurisation HLM	selon opérateur	non ou dispo spécifique
TVA réduite en QPV	global et cumulable	tous	intermédiaire	neuf ancien avec travaux	fiscale	libre tva réduite	non	non	non
vente logement hlm	global et cumulable	locataires hlm en priorité	social	> 10 ans	aide fiscale droit de mutation	<= Domaines	sécurisation HLM	selon bailleur	oui si < 5 ans
vente à prix plafonné	global et cumulable	tous	intermédiaire	neuf	indirecte	plafonné	sécurisation HLM	selon organisme	non
Prêts Action Logement	prêt complémentaire	salariés	non	tous	financière	libre	non	non	non
AL APL	global et cumulable	emprunteurs	très social	tous	aide à la personne	libre	non	non	non
PAS	prêt principal	tous	courant	tous	financière	libre	perte d'emploi	non	non
Dispositifs locaux aides au neuf	complémentaire	primo accédants	oui	neuf	financière (ptz) ou aide à la pierre (particulier ou promoteur)	plafonné	non	dipositif local	oui
Dispositifs locaux aides à l'ancien	complémentaire	en général primo accédants	oui	ancien évolution énergétique éventuelle	financière (ptz) ou aide à la pierre (particulier ou promoteur)	plafonné	non	dipositif local	oui

3.3 LE RÔLE POSSIBLE DES COLLECTIVITÉS

Un cadre d'intervention renouvelé depuis 2004 (lois libertés et responsabilités locales) avec les PLH et la montée en puissance des intercommunalités (environ 200 communautés urbaines, d'agglomération et de communes ont créé des dispositifs dans les années 2010, Pass foncier en particulier)

La mise en place d'une aide locale

Nature : aide fiscale (exemple droit de mutation) ou financière (exemple bonification des taux d'intérêt d'un prêteur, subventions, prêts,...)

Cadre légal et modalités : délibération de la collectivité avec présentation de sa politique d'accession, précisions sur les cibles (acquisition amélioration, copropriétés, neuf en centre-ville,...)

Respect des principes d'égalité pour les personnes placées dans une situation similaire : définition de critères d'éligibilité (exemple éco conditionnalité, critères de localisation, de surface, clauses anti spéculative,...).

[A télécharger sur le site de l'ANIL :](#)

[Accession à la propriété – Les aides des collectivités locales en 2014](#)
[– Béatrice Herbert - ANIL](#)

L'animation du marché et du partenariat local

- observatoire,
- charte collectivité/professionnels (banques, promoteurs, constructeurs, associations de consommateurs...)
- service d'information de proximité renforcé : guichet accession avec diagnostic personnalisé, passeport, animations (Adil)

ANNEXE 1

DÉTAIL DES RÈGLES D'ATTRIBUTION DES PRÊTS ET AIDES

Des Dispositifs nationaux

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ)

- Porteur : Etat et SGFGAS
- Distribution : Banques
- Bénéficiaires : Primo accédants avec conditions de revenu
- Nature du bien : neuf ou ancien avec travaux (25% du projet), sans contrainte de localisation
- Type d'aide : différé d'amortissement et bonification d'intérêt
- Prix du bien : marché libre
- Accompagnement : néant
- Commentaire : Dispositif ouvert et non contingenté, ce n'est pas de l'accession abordable

Le Prêt Social de Location Accession (PSLA)

- Porteur : Etat et bailleurs sociaux
- Distribution : promoteurs appartenant au monde HLM
- Bénéficiaires : Primo accédants avec conditions de revenu pour l'accès au parc hlm + taux d'effort
- Nature du bien : neuf
- Type d'aide : TVA réduite à 5.5 %, exonération de la TFB pendant 15 ans
- Prix du bien : inférieur au marché du fait de la TVA réduite, de la conception du projet et d'une éventuelle aide au foncier – plafonds PSLA
- Accompagnement : instruction du dossier par l'organisme HLM et sécurisation HLM
- Commentaire : c'est l'exemple même de l'accession abordable, Nombre de logements concernés pour l'instant non contingenté.

TVA à taux réduit dans les zone ciblées par la politiques de la ville (zones ANRU et QPV)

- Porteur : Etat, relayé par les promoteurs sociaux de la FNSCHLM (convention avec le Ministère de la ville 2015-2016)
- Localisation: quartiers faisant l'objet d'une convention pluriannuelle de rénovation urbaine ou moins de 300 mètres de la limite de ces quartier
- Distribution : promoteurs et particuliers
- Bénéficiaires : tous accédants et résidence principale avec conditions de revenu (plafonds PLS + 11%)
- Nature du bien : neuf (vente ou livraison à soi même)
- Type d'aide : TVA réduite à 5.5 %, exonération de la TFB pendant 15 ans
- Prix du bien : inférieur au marché du fait de la TVA réduite et plafonds PSLA
- Accompagnement : non
- Commentaire : dispositif plus ouvert et moins sécurisé que le PLSA

Dispositifs nationaux (suite)

Vente de logements HLM

- Porteur : Bailleurs sociaux
- Localisation: logements identifiés proposés par les bailleurs
- Bénéficiaires : locataire du logement en priorité, puis locataire HLM ou selon conditions définies par l'organisme
- Nature du bien : ancien supérieur à 10 ans
- Type d'aide : exonération des droits de mutation par le Département
- Prix du bien : compris dans une fourchette de + ou – 35% par rapport à l'estimation des Domaines
- Accompagnement : sécurisation HLM à vérifier, dispositifs locaux possibles
- Commentaire : processus d'accession abordable après une période minimale de 10 ans de location – en général avantageux pour l'acquéreur

Les prêts d'Action Logement

- Porteur : Action Logement
- Bénéficiaires : Salarié et retraités depuis moins de 5 ans
- Nature du bien : indifférent
- Type d'aide : prêt à taux de moins de 1%
- Prix du bien : marché libre
- Accompagnement : néant
- Commentaire : Montant plafonné donc financement partiel

Les aides à la personne (AL et APL)

- Porteur : CAF
- Bénéficiaires : fonction du revenu et de la composition du ménage
- Nature du bien : indifférent
- Type d'aide : aide au remboursement du prêt
- Prix du bien : sans objet
- Accompagnement : néant
- Commentaire : a perdu son caractère fortement solvabilisateur du fait de la non réactualisation des barème et de la hausse des prix – ne concerne qu'une part minime des accédant - joue un rôle d'amortisseur en cas de baisse de revenu

Dispositifs nationaux (suite)

Le prêt à l'Accession Sociale (PAS)

- Porteur : Organismes financiers ayant conventionné avec l'Etat (garantie du prêt par la SGFGAS)
- Bénéficiaires : Plafond de ressources à respecter
- Nature du bien : indifférent
- Type d'aide : taux d'intérêt bonifié (à sa création) cumulable avec les autres aides
- Prix du bien : marché libre
- Accompagnement : sécurisation en cas de perte d'emploi
- Commentaire : dispositif complémentaire, moins intéressant ces dernières années car vles taux d'intérêt libres sont historiquement bas et inférieurs à ceux du PAS

La vente à prix plafonné

- Porteur : Promoteurs sociaux (coopératives hlm notamment)
- Bénéficiaires : Plafond de ressources à respecter
- Nature du bien : neuf
- Type d'aide : aides indirectes pour arriver à un prix plafonné (hors dispositifs de TVA réduite)
- Prix du bien : prix plafonné
- Accompagnement : sécurisation HLM
- Commentaire : promotion immobilière classique à prix encadrés

33 Dispositifs locaux

(cf. étude de l'ANIL « Accession à la propriété, les aides des collectivités locales en 2014 »

Les aides allouées au parc neuf

Aides et prêts directs aux ménages

- Porteur : Collectivités
- Bénéficiaires :
 - Respect d'un plafond de ressources (en général PTZ ou PSLA – plus stable) ou différencié selon un critère sociale / abordable ou sociale/intermédiaire,
 - Parfois critère d'endettement significatif
 - Primo accession, parfois non détention d'un patrimoine immobilier
 - Autres critères (15%) tels que familles, origine parc social, travail ou résidence dans la commune, ...
- Nature du bien :
 - Neuf
 - Critères environnementaux (taille des parcelles, individuel groupé ou collectif, performance énergétique)
- Prix du bien :
 - Souvent condition de prix pour éviter que l'aide contribue à l'augmentation des prix (exprimé le plus souvent en fourchette d'€ / m² ou de prix de terrain
 - Relation promoteur : Quota de logements inférieurs de 20% aux prix du marché selon contraintes figurant dans les documents d'urbanisme (servitude mixité sociale L 123-*1-5 II 4° en lien avec L 123-2 b)
- Type d'aide :
 - prêt à taux zéro complémentaire (40%) – 15 à 2000 € par ménages correspondant à une aide moyenne de l'ordre de 3 à 4000 €
 - Subvention forfaitaire de 2 à 6000€
- Clause anti spéculative : dans 50% des cas, limitation de la liberté de revente et remboursement de l'aide
- Accompagnement : communication et information du public, volonté d'accompagnement du projet du ménage (passeport pour l'accession première clé, etc.), prévention des difficultés et risques de l'accession (frais complémentaires, charges, accompagnement juridique (contrat de construction), rôle des ADIL
- Commentaire : Dispositif complémentaire, d'accompagnement et d'orientation

Dispositifs locaux (suite)

Les aides allouées au parc neuf (suite)

Soutien exclusif à la location accession

- Porteur : Collectivités
- Bénéficiaires : Bailleur ou acquéreur
- Type d'aide :
 - Minoration du prix du foncier versée au bailleur ou à l'acquéreur au moment de la levée d'option
 - Subvention forfaitaire de 2 à 10000€
- Commentaire : Aide plus courante en marché tendu

Soutien à la production de programmes à coûts maîtrisés

- Porteur : Collectivités
- Bénéficiaires : Bailleur ou Promoteur
- Nature du bien : Neuf
- Type d'aide : Aide financière ou décote du pris du foncier pour répercuter une diminution de la charge foncière sur le prix de vente du logement
- Commentaire : possibilité d'une aide complémentaire à l'accédant , restriction courante aux quartiers de la politique de la ville

A télécharger sur le site de l'ANIL :

Accession à la propriété – Les aides des collectivités locales en 2014 – Béatrice Herbert – ANIL janvier 2015

Comment cibler les aides locales à l'Accession à la propriété – Guide à l'attention des collectivités locales – ANIL mars 2011

Dispositifs locaux (suite)

Les aides allouées au parc ancien

Aides allouées dans une perspective d'amélioration de la performance énergétique du logement

- Porteur : Collectivités
- Bénéficiaires :
 - Accédant en primo accession soumis à condition de ressources (PSLA ou aides de l'ANAH si OPAH ou Habiter Mieux)
- Nature du bien :
 - Ancien (de plus de 15 ans ou plus de 20 ans) en mutation propice à la réalisation de travaux
 - Catégorie A à D après réalisation des travaux, parfois limité à E à G avant travaux
 - Gain énergétique supérieur à 25%
 - Parfois montant minimum de travaux à réaliser (ex. >à 10% de l'acquisition)
 - Parfois prix plafond en fonction de l'étiquette énergétique pour éviter l'effet inflationniste de l'aide
- Type d'aide :
 - Subvention forfaitaire de 2 à 5000€, forfaitaire ou relative à un montant de travaux
- Accompagnement : possibilité d'audit thermique, accompagnement au projet et à son montage financier dans le cadre de l'animation d'une OPAH
- Commentaire : effet vertueux si cette incitation permet de bénéficier du PTZ impliquant dans l'ancien de faire un quota important de travaux (25% du projet)

Aides allouées sans référence à la performance énergétique du logement

- Porteur : Collectivités
- Bénéficiaires :
 - Accédant en primo accession souvent soumis à condition de ressources (PSLA, ANAH, PTZ ou PLS), souvent un jeune ménage, afin de développer une mixité de peuplement et de statut d'occupation
- Nature du bien :
 - Ancien localisé dans un quartier objet d'une stratégie urbaine, de lutte contre la vacance et de redynamisation, pouvant être soumis à un prix plafond
- Type d'aide : Subvention forfaitaire de 1000 à 5000 €, forfaitaire ou selon composition du ménage
- Commentaire : compense la restriction du PTZ au neuf ou l'ancien avec travaux

ANNEXE 2

CONDITIONS DE RESSOURCES DES BÉNÉFICIAIRES

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Plafonds de ressources de l'accèsion abordable en € en Drôme et en Ardèche au 1/1/2016						
	PAS et PTZ 2016	PAS et PTZ 2016	PSLA	TVA réduite en zone ANRU 2015	TVA réduite en zone ANRU 2015	vente VEFA HLM	Dispositifs locaux
	Zone B2	Zone C	Zones B et C	Zone B2	Zone C		
1	27 000	24 000	23 792	29 014	29 014	plafonds PLS, PLI ou PLSA (voir autre tableau) Protocole du 28 mars 2002, article R. 443.34 du CCH	plafonds PTZ, PLS, PLI ou PLSA ou autres
2	37 800	33 600	31 727	38 746	38 746		
3	45 900	40 800	36 699	46 596	46 596		
4	54 000	48 000	40 666	56 251	56 251		
5	62 100	55 200	44 621	66 173	66 173		
6	70 200	62 400		74 577	74 577		
7	78 300	69 600		8 319 par personne sup.	8 319 par personne sup.		
8 et +	86 400	76 800					
Plafonds de prix de vente ou de construction HT / m ² 2015			2400/2100	2 402	2 102	2400/2100	à définir

**Plafonds de ressources des accédants VEFA de société hlm coopérative en €
en Drôme et en Ardèche au 1/1/2016**

Protocole du 28 mars 2002, article R. 443.34 du CCH (source FNSCHLM)	PLS accession	LI Accession
		B2 et C
Personne seule	29 020	30 121
Couple	38 754	40 224
Personne seule ou couple + 1 enfant à charge	46 605	48 374
Personne seule ou couple + 2 enfants à charge	56 262	58 398
Personne seule ou couple + 3 enfants à charge	66 186	68 698
Personne seule ou couple + 4 enfants à charge	74 592	77 421
Majoration pour personne à charge complémentaire	8 321	8 636