

Les leviers déclencheurs de l'accèsion sociale à la propriété

Entretien avec Benoît Tracol, directeur général de Rhône Saône Habitat, société anonyme coopérative d'HLM.

Qu'est ce que l'accèsion sociale à la propriété ?

L'accèsion sociale permet à des ménages qui ne pourraient pas acquérir leur bien dans le parc privé neuf d'accéder à la propriété. Il s'agit de proposer des prix attractifs et une sécurisation de l'achat. Les ménages qui deviennent propriétaire par l'intermédiaire d'une coopérative HLM comme Rhône Saône Habitat doivent avoir des ressources inférieures au plafond du Prêt Locatif Social (PLS).

En quoi la sécurisation est-elle un plus ?

L'accèsion sécurisée consiste à répondre aux acquéreurs en cas de problèmes financiers (difficulté à rembourser le prêt), familiaux (séparation, décès) ou sociaux (perte d'emploi, incapacité à travailler) en leur proposant un contrat de sécurisation sur trois niveaux. Rhône Saône Habitat offre gratuitement **l'assurance revente** aux acquéreurs qui prend en charge la perte financière subie lors de la revente. La coopérative garantit également **le rachat** du logement et s'engage à proposer une **offre de relogement** pour faciliter le retour au parc locatif par l'intermédiaire des bailleurs HLM du Rhône et des collecteurs 1%. On peut observer que le remboursement des prêts bancaires s'effectue souvent avant dix ans. Notre contrat est valable 15 ans, ce qui permet de diminuer fortement les risques liés à l'achat d'un logement. Ce contrat permet de garantir le parcours résidentiel et offre un filet de sécurité dans l'acquisition. Depuis la mise en place de ce contrat complet de sécurisation par Rhône Saône Habitat, aucune défaillance n'a été enregistrée.

Quelles sont les leviers pour rendre l'accèsion abordable ?

Pour que l'opération soit accessible aux ménages les plus modestes il faut que le prix de revient de l'appartement (garage compris), soit inférieur à 2 700 € par m² habitable (TVA 19,6%). Le prix moyen de l'offre de logement dans le Grand Lyon se situe à environ 3 300 € (garage compris). La clientèle sous plafond de ressources PLS et logée dans le parc privé n'a pas d'apport personnel. Les futurs acquéreurs empruntent donc 100% du prix de l'opération. Le plus important c'est donc le taux d'effort des ménages. Il ne doit pas dépasser 30% pour que le ménage soit solvable et puisse acquérir sereinement son logement. Pour atteindre cet objectif il est nécessaire d'obtenir un foncier économique (maximum 200 € HT du m² de SHON). Par ailleurs il est essentiel d'abaisser le prix d'achat du logement par des aides ciblées pour l'acquéreur, provenant de l'État, des collectivités locales et des collecteurs 1%. > **Pour plus de détails voir le zoom page 10.**

Y a-t-il des territoires plus enclins à proposer des aides aux acquéreurs ?

Les quartiers en renouvellement urbain proposent des aides sous forme de baisse de la fiscalité ou de subvention selon les cas. La loi d'Engagement National pour le Logement (ENL) appliquée en juillet 2006 a permis de généraliser la TVA à 5,5% dans les zones ANRU et si le programme est situé à moins de 500 mètres de son périmètre. Cette mesure très efficace et très simple pour l'acquéreur baisse le prix d'achat de son logement de 14%. Pour pouvoir bénéficier de cette aide, l'acquéreur doit avoir des ressources inférieures au plafond du PLS et occuper son logement à titre de résidence principale. Cette mesure fiscale à guichet ouvert c'est-à-dire sans contingent et sans limites du nombre de personnes pouvant en bénéficier, est la seule mesure pérenne qui donne un réel pouvoir d'achat aux personnes modestes. Les collectivités aident le maître d'ouvrage sur le prix du foncier. Dans les projets urbains, type ANRU ou GPV, le terrain est maîtrisé par la collectivité ce qui permet le plus souvent à Rhône Saône Habitat d'obtenir le foncier pour un très faible prix (cf. les 2 opérations en zoom). En zone ANRU, les collectivités peuvent également proposer sous certaines conditions et dans le cadre d'une convention, une prime à l'accèsion versée aux acquéreurs comprise entre 10 000 et 15 000 €. Cet avantage permet une baisse du prix d'achat du logement de plus de 10%. La subvention couplée à l'effet TVA à 5,5% entraîne une diminution du prix de vente du logement par rapport au prix de revient de l'opérateur de l'ordre de 25% du prix (détail en zoom).

Ces deux mesures ont un effet solvabilisateur pour les ménages et permettent ainsi, l'accèsion à la propriété de personnes aux revenus modestes et en toute sécurité grâce à un taux d'effort tout à fait raisonnable. Depuis six mois, une expérimentation est en cours sur le territoire du Grand Lyon pour aider les primo-accédants. Une subvention de l'ordre de 3 000 € à 4 000 € peut être versée par la collectivité à l'acquéreur. Cette aide permet d'obtenir un prêt PASS-FONCIER® d'un montant maximum de 45 000 € (ou 30% maximum du prix de l'opération) et de reporter le remboursement de ce prêt au plus tard 25 ans après l'acte de vente notarié ou lorsque que le prêt principal a été remboursé.

Qui sont les acquéreurs de l'accèsion sociale à la propriété ?

L'accèsion sociale à la propriété cible les ménages sous plafonds PLS. Pour l'année 2009, 80% des acquéreurs de Rhône Saône Habitat sont des primo-accédants bénéficiant du PTZ, c'est-à-dire qu'ils ont des revenus inférieurs de 20% au plafond PLS. L'objectif de l'accèsion sociale est de permettre le parcours résidentiel des ménages modestes. En général sur nos programmes, nous avons 30% d'acquéreurs issus du parc HLM. Cette proportion augmente à 45% lorsque le ménage peut bénéficier de la TVA à 5,5%. Avec les primes ou les aides directement versées à l'acquéreur (type ANRU, collectivités, etc.), plus la TVA à 5,5% on peut constater que 60% des ménages sont issus du parc locatif social. La solvabilisation par les aides rend possible le parcours du locatif vers l'accèsion, tout en gardant la maîtrise du risque grâce à la sécurisation.

École de l'accèsion sociale à la propriété (EASP)

L'EASP a été créée à l'initiative du Mouvement HLM, avec le soutien de la Caisse des Dépôts. Sa finalité : renforcer la qualification professionnelle des collaborateurs des organismes HLM et de ceux des collectivités locales pour développer l'accèsion sociale à la propriété et répondre ainsi à l'aspiration à la propriété de populations diverses.

La formation est organisée autour de trois cycles, allant du très spécialisé pour les professionnels au général pour les agents des collectivités souhaitant se former à l'accèsion :

- **Cycle 1** : les opérateurs de l'accèsion sociale sécurisée
- **Cycle 2** : l'accèsion sociale et les acteurs des territoires
- **Cycle 3** : les entretiens de l'accèsion sociale

> Pour plus de renseignements n'hésitez pas à vous rendre sur le site internet suivant : www.easp.fr

Zoom sur deux programmes d'accèsion sociale à la propriété

- Les Jardins d'Amalthée à Vaulx-en-Velin, 43 logements livrés en juillet 2007.
- La Cour du Cerisier à Vénissieux, 35 logements livrés en juillet 2008.

> Deux projets au contexte différent

Ces deux projets classés en zone ANRU ont été réalisés à des étapes différentes de leur renouvellement urbain. À Vénissieux, il s'agissait du démarrage du grand projet de ville avec une forte volonté politique d'amorcer un renouvellement urbain passant notamment par une mixité propriétaire/locataire. L'OPAC DU RHÔNE, en tant qu'aménageur, a sollicité un partenariat avec Rhône Saône Habitat pour un programme mixant de l'accèsion et du locatif. Alors qu'à Vaulx-en-Velin le processus de renouvellement urbain était déjà bien enclenché, Rhône Saône Habitat a répondu à un concours organisé par la SERL, aménageur de la zone.



> Des prix de revient similaires mais avec des prix de vente très différents

Le prix de revient TTC de ces deux opérations est analogue (2 230 €/m² pour les Jardins d'Amalthée et 2 350 €/m² pour la Cour du Cerisier). Il y a eu une forte aide de la ville sur le foncier à Vénissieux (coût résiduel de 20 €/HT/m² SHON) mais les coûts de travaux ont été plus importants qu'à Vaulx-en-Velin, notamment à cause de la volumétrie du projet. Néanmoins les prix d'achat pour l'acquéreur ont été très différents pour ces deux programmes. Les acquéreurs ont bénéficié de la TVA à 5,5% sur les deux projets, mais pour la Cour du Cerisier, il y a eu une aide de l'ANRU abondée par le Grand Lyon de l'ordre de 24 000 € par logement (15 000 € ANRU et 9 000 € Grand Lyon). Cette subvention a été versée uniquement aux acquéreurs occupant le logement comme résidence principale. Le prix de vente au m² est alors de 1 970 € TTC (TVA 5,5%) garage compris pour les Jardins d'Amalthée à Vaulx-en-Velin contre 1 765 € TTC (TVA 5,5% plus les subventions) pour la Cour du Cerisier à Vénissieux. Ce qui fait une différence entre prix de vente « public » et prix de vente « aidé » de 585 €/m² habitable à Vénissieux et 260 €/m² à Vaulx-en-Velin.

LES JARDINS
D'AMALTHEE



> Des acquéreurs modestes solvabilisés

À la Cour du Cerisier, les acquéreurs ont des ressources plus faibles : 88% étaient en dessous des plafonds PAS contre 56% pour les Jardins d'Amalthée. Ces résultats correspondent à une volonté de solvabiliser une clientèle très modeste qui, sans les subventions, n'aurait pas pu devenir propriétaire. Elle était majoritairement locataire HLM à Vénissieux ou dans les communes limitrophes. À l'inverse, pour les Jardins d'Amalthée, les acquéreurs étaient issus aussi bien du parc HLM que du parc privé et venaient à part égale de Vaulx-en-Velin et des communes limitrophes. À la Cour du Cerisier, la volonté fut de garder les ménages vénissiens. Aux Jardins d'Amalthée où le renouvellement urbain étant déjà bien enclenché, il s'agissait plus d'attirer de nouvelles populations dans ce cœur de ville dynamique.